

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๐๗๒๒



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๙

เรื่อง การป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างอิง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๕๖๗๙ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๖๓๔๖ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินส่งคำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีการถือครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวโดยใช้ตัวแทนอำพรางหรือนอมินี (Nominee) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ และขอให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคู่มือแนวทางปฏิบัติ ตามมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. โดยเคร่งครัด พร้อมทั้งแจ้งให้ พนักงานเจ้าหน้าที่บูรณาการการทำงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว รวมทั้งส่งเสริม ความรู้ความเข้าใจแก่ประชาชนให้เข้าใจ และตระหนักรู้ ไม่ให้ความร่วมมือโดยการเป็นผู้ถือครองที่ดินแก่คนต่างด้าว หรือการพบเห็นการกระทำความผิดจะต้องแจ้งเบาะแสต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และสนับสนุนการปฏิบัติการของกองอำนวยการรักษาความมั่นคงภายในภาค ๔ หรือหน่วยงานอื่น ๆ ในการปราบปราม ผู้กระทำความผิดขั้นเด็ดขาด เพื่อหวงคืนที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติกลับมาเป็นของรัฐ นั้น

เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ปัจจุบันมีชาวต่างชาติหลายกลุ่มเดินทางเข้ามาในประเทศไทย เพื่อตั้งถิ่นฐานและประกอบธุรกิจผิดกฎหมาย หรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยให้คนไทยถือครองที่ดินแทน หรือตั้งบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดแม่ฮ่องสอน จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดกระบี่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดจันทบุรี ทำให้ส่งผลกระทบต่อประชาชน ในพื้นที่ ทั้งทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และความมั่นคง จึงขอให้จังหวัดสั่งการให้สำนักงานที่ดินที่อยู่ในความรับผิดชอบ ดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นคนไทยซื้อที่ดิน เมื่อมีการชำระด้วยเงินสด ตั้งแต่สองล้านบาทหรือกว่านั้น ขึ้นไป หรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนมรดกให้แก่ ทายาทโดยธรรม หรือกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า อาจให้คนไทยถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ สอบสวนเพิ่มเติม ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แหล่งที่มาของเงิน รายได้ ฐานะทางการเงิน อาชีพ ฯลฯ

๒. กรณีนิติบุคคลใดที่มีความเสี่ยงที่ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวให้ตรวจสอบ และถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๖๓๔๖ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๖๖ โดยเคร่งครัดให้ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ นิติบุคคลที่มีหุ้นส่วนเป็นคนไทยให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเพิ่มเติมตามมาตรา ๗๔ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แหล่งที่มาของเงิน รายได้ ฐานะทางการเงิน อาชีพ ฯลฯ

/๒.๒ นิติบุคคล

๒.๒ นิติบุคคลที่มีการเพิ่มทุนหรือเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้นจนเข้าลักษณะนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

๒.๓ นิติบุคคลที่มีการเพิ่มทุนหรือเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้นสืบเปลี่ยนไปมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว แม้ปัจจุบันจะไม่มีลักษณะต้องด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘

หากพบว่านิติบุคคลใดมีลักษณะตาม ๒.๒ และ ๒.๓ ให้ดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิด ทั้งนิติบุคคล บุคคลต่างด้าว และผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๑๑๑ มาตรา ๑๑๒ และมาตรา ๑๑๓ รวมทั้งความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗ พร้อมทั้งให้ใช้มาตรการบังคับให้จำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๙ ประกอบมาตรา ๙๔

๓. ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งตรวจสอบนิติบุคคลซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการหรือเป็นกรณีที่สงสัยว่า มีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ว่ามีการเพิ่มทุนหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าว จนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ เป็นประจำทุกเดือน และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบทุกสามเดือน ภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป (๑๐ มกราคม/๑๐ เมษายน/๑๐ กรกฎาคม/๑๐ ตุลาคม) ทาง Google Forms ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕๒/ว ๒๖๐๙๔ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๗ แต่หากตรวจสอบแล้วพบว่า กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้รายงานให้กรมที่ดินทราบทันที

๔. กรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงหรือข่าวสารเกี่ยวกับประเด็นการถือครองที่ดินโดยคนต่างด้าว ให้ดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิด ทั้งนิติบุคคล บุคคลต่างด้าว และผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๑๑๑ มาตรา ๑๑๒ และมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งความผิดประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ พร้อมใช้มาตรการการบังคับจำหน่ายที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๙ ประกอบมาตรา ๙๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ - ๗๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖