

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๑๒๒๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๙

เรื่อง การตรวจสอบข้อมูลนิติบุคคลที่ถือครองที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๐๗๒๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบรายงานข้อมูลนิติบุคคลที่ถือครองที่ดินและคำอธิบายการรายงาน จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินแจ้งให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งตรวจสอบนิติบุคคลซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ หรือเป็นกรณีที่สงสัยว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ เป็นประจำทุกเดือน และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบทุกสามเดือน ทั้งนี้ หากตรวจสอบแล้วพบว่า กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้รายงานกรมที่ดินทราบทันที นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวเป็นปัญหาที่มีความสำคัญเร่งด่วน ก่อให้เกิดความเสียหายและมีผลกระทบต่อประชาชนทั้งด้านสังคม เศรษฐกิจ และความมั่นคง การดำเนินการควรจัดเก็บข้อมูลตั้งแต่ต้นน้ำจนถึงปลายน้ำ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว มีข้อมูลครบถ้วน และสามารถนำไปใช้เป็นฐานข้อมูลกลางของกรมที่ดินหรือส่งต่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงขอให้จังหวัดแจ้งให้สำนักงานที่ดินทุกแห่ง ดำเนินการตรวจสอบและรายงานข้อมูลนิติบุคคลที่ถือครองที่ดินในเขตรับผิดชอบตามแนวทางดังต่อไปนี้

๑. จัดทำฐานข้อมูลตั้งต้นของนิติบุคคลที่มีชื่อถือครองที่ดินทั้งหมดในเขตรับผิดชอบ โดยนับตามเลขทะเบียนนิติบุคคลเป็นรายนิติบุคคล และบันทึกข้อมูลแปลงที่ดิน ประเภทเอกสารสิทธิ จำนวนแปลง เนื้อที่วันที่ได้มา ราคาประเมินหรือทุนทรัพย์ วัตถุประสงค์หรือประเภทธุรกิจ และแหล่งข้อมูล ให้สามารถตรวจสอบย้อนกลับได้

๒. คัดกรองนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงตามคำนิยามและหลักเกณฑ์ในคำอธิบายการรายงาน โดยให้พิจารณาทั้งข้อมูลตามทะเบียนนิติบุคคล ทะเบียนผู้ถือหุ้น บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้มีอำนาจลงนาม การเพิ่มทุนหรือเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้น แหล่งที่มาของเงิน ผู้ใช้ประโยชน์จริง ผู้รับประโยชน์จริง และพฤติการณ์แวดล้อม.

๓. บันทึกข้อมูลนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงตามแบบรายงาน โดยให้ระบุทั้งจำนวนรวมของนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงและจำแนกปัจจัยเสี่ยงเป็น ๔ กลุ่ม ได้แก่ หุ่นต่างด้าวเกินเกณฑ์ เปลี่ยนหุ้นหลายทอด ถือหุ้นทางอ้อมเกินเกณฑ์ และต่างด้าวควบคุม/รับประโยชน์ ทั้งนี้ การระบุเป็นกลุ่มเสี่ยงเป็นเพียงการคัดกรองเพื่อการตรวจสอบเชิงลึก ยังมีใช้การวินิจฉัยว่ามีการกระทำผิด

/ ๔. ตรวจสอบ...

๔. ตรวจสอบเชิงลึกในรายที่มีปัจจัยเสี่ยง โดยประมวลพยานหลักฐานจากระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน ข้อมูลทะเบียนนิติบุคคลและผู้ถือหุ้นจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า หรือหน่วยบริการ/ช่องทางที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าหรือกระทรวงพาณิชย์กำหนด เอกสารทางการเงิน สัญญาและข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง การตรวจพื้นที่ และข้อมูลจากหน่วยงานหรือบุคคลในพื้นที่ โดยให้รายงานผลตามแบบรายงานฯ (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ซึ่งสามารถดาวน์โหลดได้ที่ QR CODE ทำหนังสือฉบับนี้) ซึ่งได้แยกข้อมูลเป็น ๔ ส่วน ได้แก่ แบบ ก สรุปภาพรวมนิติบุคคลที่ถือครองที่ดิน แบบ ข บัญชีรายชื่อนิติบุคคลทั้งหมดที่ถือครองที่ดิน แบบ ค บัญชีคัดกรองนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงและผลการตรวจสอบเชิงลึก และแบบ ง ผลการดำเนินการปลายทางและการส่งต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งไฟล์ WORD ข้อมูลตามแบบ ก ไปยังกรมที่ดิน ทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) registry.dol@gmail.com ภายในวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๙ และให้ส่งไฟล์ WORD ทุกแบบรายงาน ให้กรมที่ดินตามช่องทางดังกล่าว ภายในวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๙ ทั้งนี้ ขอให้จังหวัดกำกับสำนักงานที่ดินทุกแห่ง ให้จัดเก็บเอกสารหลักฐานและบันทึกผลการตรวจสอบไว้ในสำนวนให้ครบถ้วน เพื่อรองรับการตรวจสอบย้อนหลัง การดำเนินคดี การบังคับจำหน่ายที่ดิน หรือการประสาน/ส่งต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ – ๗๑
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖



แบบรายงานข้อมูลนิติบุคคลที่ถือครองที่ดินและคำอธิบายการรายงาน

1. วัตถุประสงค์ของการรายงาน

- 1) เพื่อให้ทราบที่ดินทราบจำนวนตั้งต้นของนิติบุคคลทั้งหมดที่มีชื่อถือครองที่ดินในแต่ละสำนักงานที่ดิน แยกตามประเภทเอกสารสิทธิ จำนวนแปลง และเนื้อที่
- 2) เพื่อให้ทราบจำนวน “นิติบุคคลที่มีต่างด้าวร่วมถือหุ้น” ก่อนการคัดกรองกลุ่มเสี่ยง เพื่อเห็นภาพรวมของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเกี่ยวข้องในโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 3) เพื่อให้ทราบจำนวนและรายชื่อนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยง พร้อมจำแนกปัจจัยเสี่ยงตามกลุ่มที่กำหนด เพื่อให้ทราบนับ วิเคราะห์ และติดตามผลได้เป็นระบบ
- 4) เพื่อให้ทราบผลการตรวจสอบเชิงลึกของแต่ละรายว่า ไม่พบความผิด อยู่ระหว่างตรวจสอบเพิ่มเติม เข้าลักษณะมาตรา 97 หรือมาตรา 98 หรือมีพฤติการณ์ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว
- 5) เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลในการกำกับ ติดตาม ดำเนินคดี บังคับจำหน่ายที่ดิน หรือประสาน/ส่งต่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่

2. นิยามข้อมูลหลักที่ต้องรายงาน

รายการ	คำอธิบาย
นิติบุคคลทั้งหมด	นิติบุคคลทุกประเภทที่มีชื่อถือครองที่ดินในเซตรับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลที่ผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด หรือนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวร่วมถือหุ้นกับคนไทย ให้รวมนับเป็นฐานข้อมูลตั้งต้นทั้งหมด โดยนับเป็นรายนิติบุคคลตามเลขทะเบียนนิติบุคคล
นิติบุคคลไทยถือหุ้นทั้งหมด	นิติบุคคลที่ข้อมูลผู้ถือหุ้นตามเอกสารหรือระบบที่ตรวจสอบได้ ปรากฏว่าผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด และยังไม่ปรากฏข้อมูลว่ามีคนต่างด้าวร่วมถือหุ้น ทั้งนี้ หากพบพฤติการณ์อื่นอันควรสงสัยก็อาจนำเข้าสู่การคัดกรองกลุ่มเสี่ยงได้
มีต่างด้าวร่วมถือหุ้น	นิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นร่วมอยู่ด้วย ไม่ว่าในสัดส่วนใด ๆ เป็นข้อมูลชั้นกลางก่อนพิจารณาว่าเข้ากลุ่มเสี่ยงหรือไม่
นิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงรวม	นิติบุคคลที่ปรากฏข้อมูลหรือพฤติการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามนิยามกลุ่มเสี่ยง 4 กลุ่ม หรือหลักเกณฑ์เบื้องต้นในการคัดกรอง และควรเข้าสู่การตรวจสอบเชิงลึก โดยยังมีใช้การวินิจฉัยว่าเป็นการกระทำผิดแล้ว
ปัจจัยเสี่ยง	ข้อมูล พฤติการณ์ หรือข้อเท็จจริงที่ทำให้นิติบุคคลควรถูกคัดกรองเพื่อการตรวจสอบเชิงลึก เช่น โครงสร้างผู้ถือหุ้น แหล่งเงิน อำนาจควบคุม การใช้ประโยชน์จริง หรือข่าวสาร/เบาะแสในพื้นที่
ผลปลายน้ำ	ผลการตรวจสอบหรือการดำเนินการต่อ เช่น ไม่พบความผิด อยู่ระหว่างตรวจสอบ เข้าลักษณะมาตรา 97 หรือมาตรา 98 มีพฤติการณ์ถือครองแทน ดำเนินคดี บังคับจำหน่าย หรือส่งต่อหน่วยงานอื่น

3. นิยามนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยง 4 กลุ่ม

ลำดับ	คำที่ใช้ในตาราง	คำนิยามและแนวทางพิจารณา
1	หุ้นต่างด้าวเกินเกณฑ์	นิติบุคคลที่ตรวจพบจากข้อมูลทะเบียนนิติบุคคล ทะเบียนผู้ถือหุ้น หรือบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นว่า คนต่างด้าวถือหุ้น หรือมีส่วนถือหุ้นเกินเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด หรือมีลักษณะอาจเข้าข่ายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 97 หรือมาตรา 98
2	เปลี่ยนหุ้นหลายทอด	นิติบุคคลที่มีการเพิ่มทุน โอนหุ้น เปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น หรือสับเปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้นหลายครั้ง หลายทอด หรือในช่วงเวลาที่มีนัยสำคัญ จนมีผลหรืออาจมีผลให้คนต่างด้าวถือหุ้นเกินเกณฑ์ตามกฎหมาย หรือมีเหตุอันควร สงสัยว่าเป็นการจัดโครงสร้างเพื่อหลีกเลี่ยงข้อจำกัดตามกฎหมาย
3	ถือหุ้นทางอ้อมเกินเกณฑ์	นิติบุคคลที่แม้ผู้ถือหุ้นชั้นต้นตามทะเบียนอาจปรากฏเป็นนิติบุคคลหรือบุคคลสัญชาติไทย แต่เมื่อพิจารณาโครงสร้าง การถือหุ้นหลายชั้นแล้วพบว่า นิติบุคคลหรือบุคคลต่างด้าวถือหุ้นทางอ้อม หรือเข้าถือหุ้นในนิติบุคคลผู้ถือหุ้นฝ่ายไทย จนเมื่อคำนวณรวมแล้วมีผลให้สัดส่วนต่างด้าวเกินเกณฑ์ตามกฎหมาย
4	ต่างด้าวควบคุม/รับประโยชน์	นิติบุคคลที่สัดส่วนผู้ถือหุ้นตามทะเบียนอาจยังไม่เกินเกณฑ์ แต่มีพฤติการณ์อันควรสงสัยว่าคนต่างด้าวเป็นผู้ใช้ประโยชน์ ควบคุม บริหารจัดการ สั่งการ รับผลประโยชน์ หรือมีอำนาจเหนือที่ดินหรือกิจการที่เกี่ยวกับที่ดินในทางข้อเท็จจริง เช่น คนต่างด้าวใช้ประโยชน์จริง เป็นกรรมการหรือผู้มีอำนาจสำคัญ แหล่งเงินของผู้ถือหุ้นไทยไม่สอดคล้องกับฐานะหรือรายได้ นิติบุคคลไม่มีธุรกิจจริง หรือมีสัญญาเช่า สัญญากู้ หนังสือมอบอำนาจ สัญญาบริหาร หรือข้อตกลงอื่นที่มีผล ให้คนต่างด้าวควบคุมหรือได้รับประโยชน์จากที่ดิน

4. หลักเกณฑ์เบื้องต้นในการคัดกรองนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยง

กลุ่มที่ 1 สัดส่วนหุ้นต่างดาวเกินเกณฑ์

ใช้รองรับปัจจัยเกี่ยวกับสัดส่วนการถือหุ้นของคนต่างดาวโดยตรง เช่น

- 1) มีคนต่างดาวถือหุ้นโดยตรง หรือมีการเพิ่มทุน/เพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นคนต่างดาวภายหลังได้มาซึ่งที่ดิน
- 2) มีสัดส่วนผู้ถือหุ้นต่างดาวเพิ่มขึ้นจนมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจเข้าลักษณะเป็นนิติบุคคลต่างดาวตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กลุ่มที่ 2 เปลี่ยนแปลงหุ้นหลายทอด

ใช้รองรับปัจจัยเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างหุ้นที่ผิดปกติ เช่น

- 3) มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้น เพิ่มทุน โอนหุ้น หรือสับเปลี่ยนผู้ถือหุ้นหลายครั้ง โดยไม่มีเหตุผลทางธุรกิจชัดเจน หรืออาจมีวัตถุประสงค์เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือในช่วงเวลาที่มีนัยสำคัญ จนมีผลหรืออาจมีผลให้คนต่างดาวถือหุ้นเกินเกณฑ์ตามกฎหมาย หรือมีเหตุอันควร สงสัยว่าเป็นการจัดโครงสร้างเพื่อหลีกเลี่ยงข้อจำกัดตามกฎหมาย

กลุ่มที่ 3 ถือหุ้นทางอ้อมเกินเกณฑ์

ใช้รองรับปัจจัยเกี่ยวกับโครงสร้างผู้ถือหุ้นซ้อนชั้น เช่น

- 4) มีการถือหุ้นทางอ้อมผ่านนิติบุคคลอื่น หรือมีโครงสร้างผู้ถือหุ้นหลายชั้น ซึ่งเมื่อพิจารณารวมกันแล้วอาจทำให้คนต่างดาวมีส่วน การถือหุ้นหรืออำนาจควบคุมเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด

กลุ่มที่ 4 ต่างดาวควบคุม/รับประโยชน์

ใช้รองรับปัจจัยที่แม้สัดส่วนหุ้นตามทะเบียนอาจยังไม่เกินเกณฑ์ แต่ข้อเท็จจริงสะท้อนว่าคนต่างดาวอาจเป็นผู้ควบคุม ใช้ประโยชน์ หรือรับผลประโยชน์จริง เช่น

- 5) คนต่างดาวเป็นกรรมการ ผู้มีอำนาจลงนาม ผู้จัดการ ผู้รับมอบอำนาจ ผู้เจรจาซื้อขาย ผู้ติดต่อสำนักงานที่ดิน หรือผู้ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 6) ผู้ถือหุ้นไทยมีรายได้ ฐานะทางการเงิน อาชีพ หรือแหล่งที่มาของเงินไม่สอดคล้องกับเงินลงทุน มูลค่าหุ้น หรือมูลค่าที่ดิน
- 7) นิติบุคคลถือครองที่ดินหลายแปลง หรือถือครองที่ดินมูลค่าสูง ไม่สอดคล้องกับทุนจดทะเบียน รายได้ งบการเงิน หรือศักยภาพในการประกอบกิจการ
- 8) มีการชำระราคาที่ดินด้วยเงินสดตั้งแต่ 2,000,000 บาทขึ้นไป หรือราคาประเมินตั้งแต่ 5,000,000 บาทขึ้นไป และมีเหตุอันควรสงสัย
- 9) มีสัญญาเช่าระยะยาว สัญญากู้ยืม สัญญาจำนอง สัญญาจะซื้อจะขาย หนังสือมอบอำนาจ สัญญาบริหารจัดการ หรือข้อตกลงอื่นที่ทำให้คนต่างดาวควบคุม ใช้ประโยชน์ หรือรับผลประโยชน์

- 10) ที่ดินถูกใช้เป็นที่พักอาศัย ธุรกิจท่องเที่ยว โรงแรม รีสอร์ท วิลลาให้เช่า ร้านค้า การเกษตร หรือกิจการอื่น โดยมีคนต่างด้าวเป็นผู้ใช้ประโยชน์จริงหรือแสดงตนเป็นเจ้าของ
- 11) นิติบุคคลไม่ปรากฏการประกอบกิจการจริง หรือมีการประกอบกิจการไม่สอดคล้องกับการถือครองที่ดิน
- 12) มีความเชื่อมโยงระหว่างผู้ถือหุ้นไทย กรรมการ ผู้รับมอบอำนาจ นายหน้า ผู้จัดการ ผู้ซื้อขาย หรือคนต่างด้าว เช่น ใช้ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ อีเมล ผู้ทำบัญชี หนายความ หรือตัวแทนชุดเดียวกัน
- 13) มีการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ขาย ให้เช่า หรือบริหารจัดการที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ โดยเชื่อมโยงกับคนต่างด้าว
- 14) มีข่าวสาร คำร้องเรียน เบาะแส หรือข้อมูลจากหน่วยงานในพื้นที่ว่ามีพฤติการณ์ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

หมายเหตุ : การเข้าหลักเกณฑ์ข้างต้นเป็นเพียงเหตุเบื้องต้นเพื่อคัดกรองเข้าสู่การตรวจสอบเชิงลึก มิได้เป็นการวินิจฉัยว่านิติบุคคลนั้นเป็นผู้ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือกระทำความผิดกฎหมายแล้ว ทั้งนี้ หากพบนิติบุคคลหนึ่งรายมีหลายปัจจัยเสี่ยง ให้บันทึกปัจจัยเสี่ยงทุกข้อที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ ตรวจสอบ และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

5. แหล่งข้อมูลที่ต้องตรวจสอบประกอบ

1. ระบบสารสนเทศของกรมที่ดินและแฟ้มสารบบที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
2. ข้อมูลทะเบียนนิติบุคคล ทะเบียนผู้ถือหุ้น บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้มีอำนาจลงนามทุนจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และประวัติการเปลี่ยนแปลงรายการจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า หรือหน่วยบริการ/ช่องทางที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าหรือกระทรวงพาณิชย์กำหนด แล้วแต่กรณี
3. เอกสารเกี่ยวกับแหล่งที่มาของเงิน วิธีชำระเงิน หนังสือรับรองรายได้ หลักฐานทางการเงิน สัญญากู้ยืม สัญญาจำนอง หรือเอกสารการรับเงิน
4. ข้อมูลการใช้ประโยชน์จริงจากการตรวจพื้นที่ คำให้การของผู้ถือครอง ผู้ใช้ประโยชน์ เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
5. ข้อมูลข่าวสาร คำร้องเรียน เบาะแส หรือข้อมูลจากหน่วยงานด้านความมั่นคง เศรษฐกิจ อาชญากรรม ฟอกเงิน หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

6. คำอธิบายการใช้แบบรายงานโดยสรุป

1. ให้สำนักงานที่ดินจัดทำและส่งแบบ ก เป็นลำดับแรก เพื่อรายงานจำนวนที่ดินของนิติบุคคลที่ถือครองที่ดิน จำนวนที่มีต่างด้าวร่วมถือหุ้น และจำนวนที่คาดว่าจะเป็นิติบุคคลกลุ่มเสี่ยง ส่วนแบบ ข แบบ ค และแบบ ง ให้ดำเนินการเพิ่มเติมตามผลการตรวจสอบและความพร้อมของข้อมูล
2. ให้คัดกรองรายที่มีปัจจัยเสี่ยงตามนิยามนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยง 4 กลุ่ม และกรอกแบบ ค เฉพาะรายที่เข้ากลุ่มเสี่ยงหรือมีเหตุอันควรสงสัย
3. รายที่ตรวจสอบแล้วพบข้อเท็จจริงสำคัญ เช่น เข้าลักษณะตามมาตรา 97 หรือมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีพฤติการณ์ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว มีการดำเนินคดี การบังคับจำหน่าย หรือการส่งต่อหน่วยงานอื่น ให้กรอกแบบ ง
4. การกรอกหมายเลข 1 ในแบบ ค เป็นเพียงเครื่องมือเพื่อการตรวจนับและประมวลผล มิใช่การวินิจฉัยความผิด ทั้งนี้ ต้องมีการตรวจสอบพยานหลักฐานและดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

แบบ ก สรุปรายรวมนิติบุคคลที่ถือครองที่ดินของสำนักงานที่ดิน
สำนักงานที่ดิน จังหวัด

ประเภทเอกสารสิทธิ	นิติบุคคลทั้งหมด (ราย)	มีต่างด้าวร่วมถือหุ้น (ราย)	จำนวนแปลง	เนื้อที่รวม	นิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงรวม (ราย)	หุ้นต่างด้าวเกินเกณฑ์	เปลี่ยนหุ้นหลายทอด	ถือหุ้นทางอ้อมเกินเกณฑ์	ต่างด้าวควบคุม/รับประโยชน์	อยู่ระหว่างตรวจเชิงลึก (ราย)	พบเข้ามาตรา 97/98 หรือถือแทน (ราย)	รายงานทันที/ส่งต่อ (ราย)	หมายเหตุ
โฉนดที่ดิน													
น.ส. 3 ก													
น.ส. 3													
อื่น ๆ													
รวม													

คำอธิบายข้อมูลแต่ละช่อง:

ช่องข้อมูล	วิธีการกรอก/วัตถุประสงค์
ประเภทเอกสารสิทธิ	ระบุประเภทเอกสารสิทธิที่นิติบุคคลถือครอง เช่น โฉนดที่ดิน น.ส. 3 ก น.ส. 3 หรืออื่น ๆ
นิติบุคคลทั้งหมด (ราย)	กรอกจำนวนรวมนิติบุคคลทั้งหมดที่ถือครองที่ดินในประเภทเอกสารสิทธินั้น รวมทั้งนิติบุคคลไทยถือหุ้นทั้งหมดและนิติบุคคลที่มีต่างด้าวร่วมถือหุ้น
มีต่างด้าวร่วมถือหุ้น (ราย)	กรอกจำนวนรวมนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวร่วมถือหุ้น ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ในสัดส่วนใด ๆ ก่อนการคัดกรองว่าเป็นกลุ่มเสี่ยงหรือไม่
จำนวนแปลง / เนื้อที่รวม	กรอกจำนวนแปลงและเนื้อที่รวมของที่ดินที่นิติบุคคลถือครอง เพื่อทราบขนาดฐานข้อมูลตั้งต้น
นิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงรวม (ราย)	ให้นำรายนิติบุคคลที่มีปัจจัยเสี่ยงอย่างน้อยหนึ่งกลุ่ม ส่วนช่องขยายผล 4 กลุ่ม ให้กรอกจำนวนรายตามกลุ่มความเสี่ยงที่พบ โดยนิติบุคคลหนึ่งรายอาจเข้าหลายกลุ่มได้ แต่ให้นำมารวมในช่อง “นิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงรวม” เพียง 1 ราย
ช่องกลุ่มเสี่ยง 4 กลุ่ม	กรอกจำนวนรายที่พบตามแต่ละกลุ่มความเสี่ยง ได้แก่ หุ้นต่างด้าวเกินเกณฑ์ เปลี่ยนหุ้นหลายทอด ถือหุ้นทางอ้อมเกินเกณฑ์ และต่างด้าวควบคุม/รับประโยชน์
อยู่ระหว่างตรวจเชิงลึก / พบข้อเท็จจริง / รายงานทันที	กรอกจำนวนรวมตามสถานะ เพื่อให้กรมที่ดินติดตามผลได้

แบบ ข บัญชีรายชื่อนิติบุคคลทั้งหมดที่ถือครองที่ดิน

ลำดับ	สำนักงานที่ดิน	เลขทะเบียน นิติบุคคล	ชื่อ นิติบุคคล	ประเภท นิติบุคคล	ไทยถือหุ้น ทั้งหมด (1)	มีต่างด้าว ร่วมถือหุ้น (1)	ประเภท เอกสารสิทธิ	เลขที่ โฉนด/น.ส.3	ตำบล/ อำเภอ	จำนวนแปลง	เนื้อที่	วันที่ได้มา	ราคาประเมิน/ ทุนทรัพย์	วัตถุประสงค์/ ประเภทธุรกิจ	แหล่งข้อมูล	หมายเหตุ

คำอธิบายข้อมูลแต่ละช่อง:

ช่องข้อมูล	วิธีการกรอก/วัตถุประสงค์
ไทยถือหุ้นทั้งหมด (1)	ใส่เลข 1 หากข้อมูลที่ตรวจสอบได้ปรากฏว่าผู้ถือหุ้นเป็นคนไทยหรือนิติบุคคลไทยทั้งหมด และไม่ปรากฏคนต่างด้าวร่วมถือหุ้น
มีต่างด้าวร่วมถือหุ้น (1)	ใส่เลข 1 หากมีคนต่างด้าวร่วมถือหุ้น ไม่ว่าในสัดส่วนใด ๆ เพื่อให้สามารถนับจำนวนรวมได้
จำนวนแปลง / เนื้อที่	กรอกจำนวนแปลงและเนื้อที่ที่นิติบุคคลถือครอง หากถือหลายแปลงให้บันทึกตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดเพื่อไม่ให้ซ้ำ
แหล่งข้อมูล	ระบุระบบหรือเอกสารที่ใช้ เช่น ระบบสารสนเทศกรมที่ดิน แฟ้มสารบบ ข้อมูลกรมพัฒนาธุรกิจการค้า หรือเอกสารประกอบอื่น

แบบ ค บัญชีคัดกรองนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงและผลการตรวจสอบเชิงลึก

ลำดับ	สำนักงานที่ดิน	เลขทะเบียนนิติบุคคล	ชื่อนิติบุคคล	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่เอกสารสิทธิ/แปลงอ้างอิง	ปัจจัยเสี่ยง (มี=1)	หุ้นต่างดาวเกินเกณฑ์	เปลี่ยนหุ้นหลายทอด	ถือหุ้นทางอ้อมเกินเกณฑ์	ต่างดาวควบคุม/รับประโยชน์	รายละเอียดข้อเท็จจริง/เหตุที่พบ	แหล่งข้อมูล/หลักฐาน	ผลตรวจกรมพัฒนาธุรกิจการค้า/ทะเบียนหุ้น	ผลตรวจแหล่งเงิน/ผู้ถือหุ้นไทย	ความเห็นสำนักงานที่ดิน	สถานะการตรวจสอบ	หมายเหตุ

คำอธิบายข้อมูลแต่ละช่อง:

ช่องข้อมูล	วิธีการ/วัตถุประสงค์
ปัจจัยเสี่ยง (มี=1)	ใส่เลข 1 เมื่อนิติบุคคลรายนั้นมีปัจจัยเสี่ยงตามหลักเกณฑ์คัดกรองอย่างน้อยหนึ่งข้อ
ช่องกลุ่มเสี่ยง 4 กลุ่ม	ใส่เลข 1 ในกลุ่มที่เกี่ยวข้องแต่ละกลุ่ม หากรายเดียวมีหลายกลุ่มให้ใส่เลข 1 ได้มากกว่าหนึ่งช่อง
รายละเอียดข้อเท็จจริง/เหตุที่พบ	อธิบายข้อเท็จจริงโดยย่อ เช่น พบการเพิ่มทุน เปลี่ยนหุ้นหลายครั้ง คนต่างดาวใช้ประโยชน์จริงหรือแหล่งเงินไม่สอดคล้อง
ผลตรวจ/ความเห็น/สถานะ	บันทึกผลการตรวจสอบจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ความเห็นเบื้องต้นของสำนักงานที่ดิน และสถานะ เช่น อยู่ระหว่างตรวจ ไม่พบข้อเท็จจริง หรือพบข้อเท็จจริงต้องดำเนินการต่อ

แบบ ง ผลการดำเนินการปลายทางและการส่งต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ลำดับ	เลขทะเบียนนิติบุคคล/ ชื่อผู้เกี่ยวข้อง	ข้อค้นพบ สำคัญ	เข้ามาตรา 97/98	พฤติการณ์ถือ แทนคนต่างด้าว	รายงานกรมที่ดิน ทันทีแล้วหรือไม่	มาตรการ ที่ดำเนินการ	การดำเนิน คดีอาญา	การบังคับ จำหน่ายที่ดิน	หน่วยงาน ที่ส่งต่อ	วันที่ส่งต่อ/ เลขหนังสือ	สถานะติดตามผล	หมายเหตุ

คำอธิบายข้อมูลแต่ละช่อง:

ช่องข้อมูล	วิธีการ/วัตถุประสงค์
เข้ามาตรา 97/98 / พฤติการณ์ถือแทน	ใส่เลข 1 ในช่องที่เกี่ยวข้องเมื่อพบข้อเท็จจริงตามเกณฑ์ เพื่อให้สามารถตรวจนับจำนวนรวมได้
รายงานกรมที่ดินทันทีแล้วหรือไม่	ระบุว่าได้รายงานทันทีแล้วหรือไม่ พร้อมวันที่/ช่องทางหรือเลขหนังสือในช่องหมายเหตุ
มาตรการที่ดำเนินการ	ระบุการดำเนินการ เช่น แจ้งความ ดำเนินคดี บังคับจำหน่าย ประสานกรมพัฒนาธุรกิจการค้า หรือส่งต่อหน่วยงานอื่น
สถานะติดตามผล	ระบุสถานะปัจจุบัน เช่น อยู่ระหว่างดำเนินการ ส่งต่อแล้ว รอผลคดี รอผลตรวจ หรือแล้วเสร็จ

หมายเหตุทั่วไป: การกรอกเลข 1 ในช่องที่กำหนดเป็นเพียงวิธีการสำหรับตรวจนับและประมวลผลข้อมูล ไม่ใช่การวินิจฉัยความผิดหรือข้อยุติทางกฎหมาย ทั้งนี้ต้องดำเนินการตรวจสอบพยานหลักฐานและปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และหนังสือสั่งการที่เกี่ยวข้องต่อไป