

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๖๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๔

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๒๓๖๑๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒

๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๐๒๓ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖)

จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่ปรากฏข้อเท็จจริงจากข่าวสารต่างๆ ว่า มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือครองที่ดิน โดยหลักเลียงกฎหมายเป็นจำนวนมาก ซึ่งกรมที่ดินได้วางแผนทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล (บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว) ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ ถึง ๕ แล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันการหลักเลียงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว จึงขอให้จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

๑. กำชับเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ ถึง ๕ โดยเคร่งครัด และหากเป็นกรณีมูลเหตุมาจากการทุจริตเรียกรับผลประโยชน์ กรมที่ดินจะดำเนินการทางอาญาอีกทางหนึ่ง

๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินให้สอบสวนและบันทึกถ้อยคำเพิ่มเติมผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย) ผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย) ผู้แทนนิติบุคคลตามแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ตามหนังสือที่อ้างถึง ๓ ข้อ ๒. และข้อ ๓. เพิ่มเติมว่า “หากต่อมาในภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวจนบริษัทกลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดินและต้องรับโทษทางอาญาดังกล่าวเช่นกัน” ปรากฏตามตัวอย่างบันทึกถ้อยคำเพิ่มเติม (ท.ด. ๑๖)

/ให้จังหวัด...

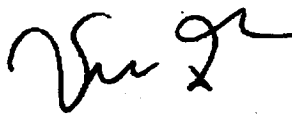
๓. ให้จังหวัดสั่งการพนักงานเจ้าหน้าที่ สํารวจรายชื่อนิติบุคคล บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิตและบริษัท ประกันวินาศภัย) ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ หรือเป็นกรณีเป็นที่สงสัยว่า มีการถือครอง ที่ดินแทนคนต่างด้าว และจัดส่งให้กรมพัฒนาธุรกิจการค้าเพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีการเพิ่ม หุ่นของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๔๗ หรือ ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่อย่างไร

๔. เมื่อจังหวัดได้รับผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลตาม ๓. ได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๔๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นควรมีสถานที่ที่ดินได้เท่าที่ คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๔๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินจึงต้องทำการจำหน่ายไป โดยให้ พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๔๗, ๔๔, ๔๕, ๑๐๐ และ ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๕. สำหรับกรณีตรวจสอบเป็นที่ยุติแล้วพบว่า เป็นกรณีถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ดำเนินการตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยาพร จันทร)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ - ๗๑โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖



บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการอำเภอ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท.....ถือหุ้นจำนวน.....หุ้น มีมูลค่า.....บาท ข้าพเจ้าประกอบอาชีพ.....

โดยทำงานที่.....เป็นเวลา.....ปี มีรายได้เดือนละ.....บาท (.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน.....

(หนังสือรับรองของสถานประกอบการ/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นข้าพเจ้านำมาจาก (เงินสะสม/ขายที่ดิน/รับมรดก/กู้ยืมมา/ฯลฯ)

ปรากฏตามหลักฐาน (บัญชีเงินฝากธนาคาร/หนังสือสัญญาขายที่ดิน/หลักฐานการรับมรดก/สัญญากู้ยืมเงิน/ฯลฯ)

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือครองที่ดินแทน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความ

อันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๑๔ และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ

ตามมาตรา ๒๖๖ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน นอกจากนี้ข้าพเจ้ารับทราบด้วยว่าหากต่อมาในภายหลัง

มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวจนบริษัทกลายเป็นนิติบุคคล

ต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดิน และต้องรับโทษทางอาญา ดังกล่าวเช่นกัน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการอำเภอ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้าเป็นผู้แทนของบริษัท.....ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทถือหุ้น

จำนวน.....หุ้น มีมูลค่า.....บาท บริษัทประกอบกิจการ.....ตามวัตถุประสงค์ข้อ.....มีรายได้ปีละ.....บาท

(.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน(งบดุลของบริษัท/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นบริษัทนำมาจาก (รายได้ของบริษัท/

กู้ยืมมา/ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐานรายงานการประชุมและ (งบดุลของบริษัท/สัญญากู้ยืมเงิน/ฯลฯ)

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือครองที่ดินแทน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ

แก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ

ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน นอกจากนี้ข้าพเจ้ารับทราบด้วยว่า หากต่อมาในภายหลัง

มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวจนบริษัทกลายเป็นนิติบุคคล

ต่างด้าวไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดิน และต้องรับโทษทางอาญา ดังกล่าวเช่นกัน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกถ้อยคำผู้แทนบริษัท

กรณีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์อื่นขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการอำเภอ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้าบริษัท.....ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทหรือที่อยู่อาศัย มิได้นำไปค้าหากำไรหรือนำไปให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน.....แปลง เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น ไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้ เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้นไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๒ (๑) และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน นอกจากนี้ข้าพเจ้ารับทราบด้วยว่าหากต่อมาในภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นบริษัทนิติบุคคลต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดิน และต้องรับโทษทางอาญา ดังกล่าวเช่นกัน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน