



ที่ นทอ๕๑๕,๒/ว ๓๓๖๖๘

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง การตรวจสอบและสอบสวนกรณีเหตุสงสัยว่ามีการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้อำนวยการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปัจจุบันมีกรณีการร้องเรียนหรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าว เกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว (นอมินี) เป็นจำนวนมาก โดยอาศัยการจดทะเบียนสมรสกับคนไทย หรือให้คนไทยถือครองที่ดินแทนหรือตั้งบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณีที่มีเหตุสงสัยว่าจะมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยมีการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว โดยมีข้อมูลเบื้องต้นเป็นที่น่าเชื่อถือหรือรับฟังได้ชัดเจนพอสมควร เช่น มีการร้องเรียนที่สามารถตรวจสอบได้ หรือเป็นการร้องขอจากหน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานคุ้มครองที่เกี่ยวข้อง ขอให้ตรวจสอบหรือให้ข้อมูล เป็นต้น แล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง ให้ยุติว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยหลบเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ ประการใด จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์การตรวจสอบและสอบสวนไว้ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

๑. กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวน แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

๑.๑ ที่ดินใช้เป็นที่อยู่อาศัย

(๑) สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ว่า ความหนังสือร้องเรียนมีข้อเท็จจริงเป็นประการใด มีหลักฐานใดที่แสดงว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

(๒) ให้แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบที่ดินแปลงที่สงสัย ให้ทราบถึงลักษณะที่ดิน การใช้ประโยชน์ สภาพและฐานะของเจ้าของที่ดิน ผู้ใช้ประโยชน์และลักษณะอื่นๆ เพื่อตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นก่อน หากยังเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยอยู่ หรือมีเหตุเชื่อได้ว่าเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวแล้วให้ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบ ตาม (๓) - (๖) ต่อไป

//(๓) สอบสวน...

(๓) สอบสวนผู้ซื้อว่า ประกอบอาชีพอะไร ตั้งแต่เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร เงินที่นำมาซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐานการชำระเงิน ขณะนี้ได้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือไม่อย่างไร ถ้าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร

(๔) สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินว่า ใช้ประโยชน์อย่างไร โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด หากเป็นการเช่า เช่ากับใคร ได้ทำสัญญาเช่ากันหรือไม่ ชำระค่าเช่าอย่างไร

(๕) สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ปกครองท้องถิ่นว่า ขณะนี้ที่ดินใช้ประโยชน์อย่างไร มีผู้ใดเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร

(๖) ตรวจสอบข้อมูลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าว และเจ้าของที่ดิน ด้านอื่นๆ เช่น การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติกรรมที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดิน หรืออำนาจจัดการที่ดิน เป็นต้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา

๑.๒ ที่ดินใช้เป็นที่ประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือประเภทอื่น ๆ ทุกประเภท

(๑) สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ตามข้อ ๑.๑ (๑)

(๒) ให้ดำเนินการ ตามข้อ ๑.๑ (๒)

(๓) สอบสวนผู้ซื้อที่ดิน ตามข้อ ๑.๑ (๓)

(๔) สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามข้อ ๑.๑ (๔) และให้แสดงหลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ นั้น ในที่ดินแปลงดังกล่าว

(๕) สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ปกครองท้องถิ่น ตามข้อ ๑.๑ (๕)

(๖) ให้ดำเนินการ ตามข้อ ๑.๑ (๖)

๒. กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ดังนี้

๒.๑ ที่ดินใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ใช้เป็นที่พักของกรรมการ

//(๑) สอบสวน...

(๑) สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ตามข้อ ๑.๑ (๑)

(๒) ให้ดำเนินการ ตามข้อ ๑.๑ (๒)

(๓) สอบสวนผู้แทนของนิติบุคคลว่าเงินที่ซื้อที่ดินได้มาอย่างไร ให้แสดงงบดุลของบริษัท ถ้าผู้ยื่นมาให้แสดงหลักฐานการกู้ยืม รวมทั้งการชำระหนี้เงินกู้ ขณะนี้ได้ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือไม่ เป็นไปตามที่แจ้งวัตถุประสงค์ไว้หรือไม่ ถ้าบริษัทไม่ได้ใช้ประโยชน์ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด มีค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร กรณีที่เป็นนิติบุคคลที่ขณะได้มาซึ่งที่ดิน ยังไม่มีการสอบสวนเกี่ยวกับเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นไทย ให้ดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่ตุค ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

(๔) สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามข้อ ๑.๑ (๔)

(๕) สอบสวนเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ปกครองท้องที่ ตามข้อ ๑.๑ (๕)

(๖) ให้ดำเนินการ ตามข้อ ๑.๑ (๖)

๒.๒ ที่ดินใช้เป็นที่ประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรมหรือประเภทอื่นๆ

(๑) สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ตามข้อ ๑.๑ (๑)

(๒) ให้ดำเนินการ ตามข้อ ๑.๑ (๒)

(๓) สอบสวนผู้แทนของนิติบุคคล ตามข้อ ๒.๑ (๓)

(๔) สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามข้อ ๑.๑ (๔) และให้แสดงหลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรมหรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆในที่ดินแปลงดังกล่าว

(๕) สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ปกครองท้องที่ ตามข้อ ๑.๑ (๕)

(๖) ให้ดำเนินการ ตามข้อ ๑.๑ (๖)

๓. โดยเมื่อสอบสวนข้อเท็จจริงแล้ว ปราบกฏพฤติกรรมเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ถ้ามีกรณีต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๕๔ และ ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน และดำเนินการ

ตามคู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ พร้อมทั้งเมื่อได้แจ้งความคำเนิ่นคดีกับผู้กระทำความผิดแล้ว ขอให้ติดตาม ผลคดีและรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

๔. ในกรณีที่ตรวจสอบและสอบสวนแล้ว ยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมาย โดยมี พฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือยังไม่มีเหตุสงสัยว่าที่ดินแปลงใดมีผู้ถือที่ดินไว้แทน คนต่างด้าว ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งมีหน้าที่ต้องตรวจสอบและหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินในความรับผิดชอบ อย่างต่อเนื่อง เช่น ตรวจสอบจากข้อมูลเกี่ยวกับการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจาก แหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจนักลงทุน ต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือพฤติกรรมที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติ ที่อาจอ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดิน หรืออำนาจการจัดการที่ดิน เป็นต้น หากพบว่ารายใดมีพฤติกรรม น่าสงสัยหรือควรเชื่อได้ว่าเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนโดยละเอียด ตามข้อ ๑ และข้อ ๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕ - ๗๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๖