

การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- ๑.๑ มาตรา ๕๗ และ ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๒ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๘๒๗ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕
- ๑.๓ หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑
- ๑.๔ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖
- ๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๕
- ๑.๖ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๕
- ๑.๗ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕
- ๑.๘ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

- ๒.๑ กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด

บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ต้องมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น
- ๒.๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว

ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องมีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด และผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน

๓. หลักฐานของนิติบุคคลที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ

- ๓.๑ หนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
- ๓.๒ หนังสือบริคณห์สนธิ

๓.๓ วัตถุประสงค์

๓.๔ ข้อบังคับ (เพื่อตรวจว่าบริษัทออกหุ้นชนิดระบุชื่อหรือหุ้นผู้ถือ ในกรณีที่บริษัทไม่มีข้อบังคับให้ตรวจจากรายงานการประชุมตั้งบริษัท)

๓.๕ รายงานการประชุม

๓.๖ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด) หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน (กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว)

๓.๗ กรณีบริษัทมหาชนจำกัดไม่ได้เป็นผู้รับโอนที่ดิน แต่เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่ขอรับโอนที่ดินให้ใช้หลักฐานหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนของบริษัท ว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้น ไม่ให้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน

๓.๘ บัตรประจำตัวของกรรมการหรือผู้แทนนิติบุคคล

๓.๙ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) และถ้านิติบุคคล (ไทย) นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) อื่นถือหุ้นอยู่ก็ต้องแสดงหลักฐานบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) อื่นด้วย

๔. หลักเกณฑ์ในการสอบสวน

การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องอยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น โดยให้สอบสวนดังนี้

๔.๑ สอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้

๔.๑.๑ กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ให้ตรวจจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ถ้าปรากฏว่ามีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงรับโอนที่ดินได้

๔.๑.๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้ตรวจจากหนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน ถ้าปรากฏว่ามีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าไม่เกิน

กว่าร้อยละสิบเก้าของทุนทั้งหมด และผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่าถึงจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วนก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงรับโอนที่ดินได้

ดังนั้น เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๔.๑.๑ หรือข้อ ๔.๑.๒ แล้วปรากฏว่านิติบุคคลซึ่งขอรับโอนที่ดินไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ อีกทั้งนิติบุคคลซึ่งขอรับโอนที่ดินนั้นไม่มีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เสนอผู้มีอำนาจพิจารณา (ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๗) สั่งการก่อน แล้วจึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ผู้ขอต่อไป

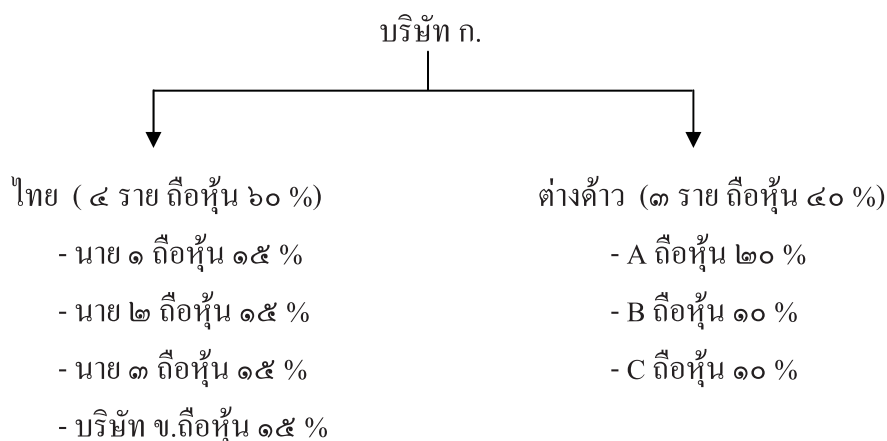
๔.๒ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๔.๑ แล้วปรากฏว่า บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินถึงจำนวนผู้ถือหุ้น แต่บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นมีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ด้วย กรณีนี้จึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๕๘ โดยตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ว่าเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่ โดยแยกพิจารณาได้ดังนี้

๔.๒.๑ กรณีตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวที่ถืออยู่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนไทยด้วย

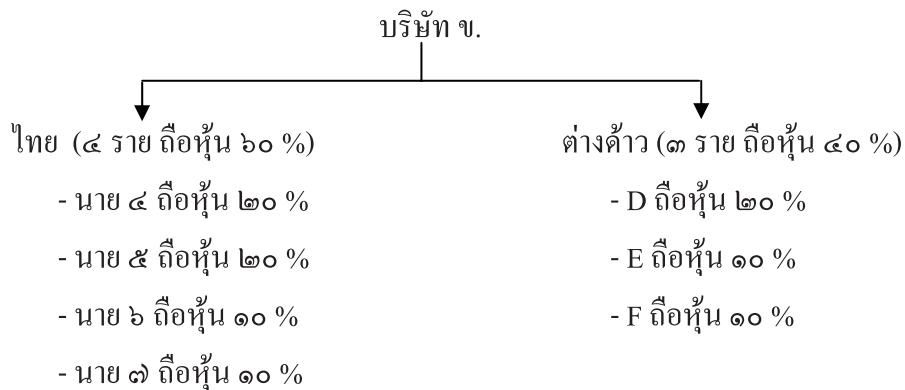
ตัวอย่างกรณี ๔.๒.๑

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



กรณีนี้ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ก.มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่บริษัท ก.มีบริษัท ข.ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข.เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



กรณีนี้ผลปรากฏว่า บริษัท ข.ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงถือว่า หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก.จำนวน ๑๕ % เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด บริษัท ก.จึงสามารถรับโอนที่ดินได้

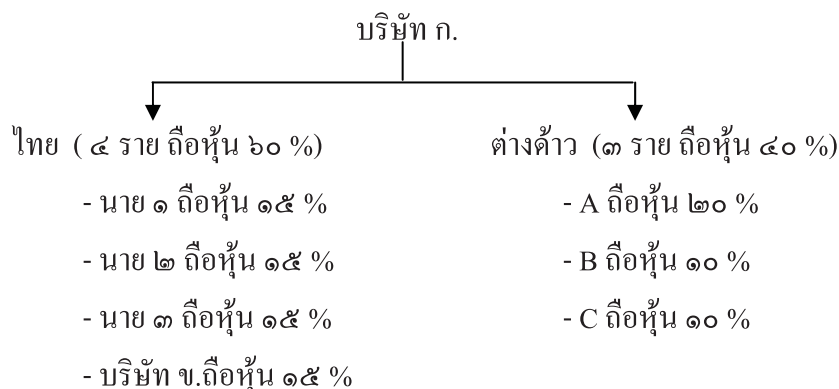
๔.๒.๒ กรณีตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นหุ้นของคนต่างด้าวทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนต่างด้าวด้วย และถ้านำจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีจำนวนหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือนิติบุคคล (ไทย) นั้น เมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่นๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่เดิมแล้ว

ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่าบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

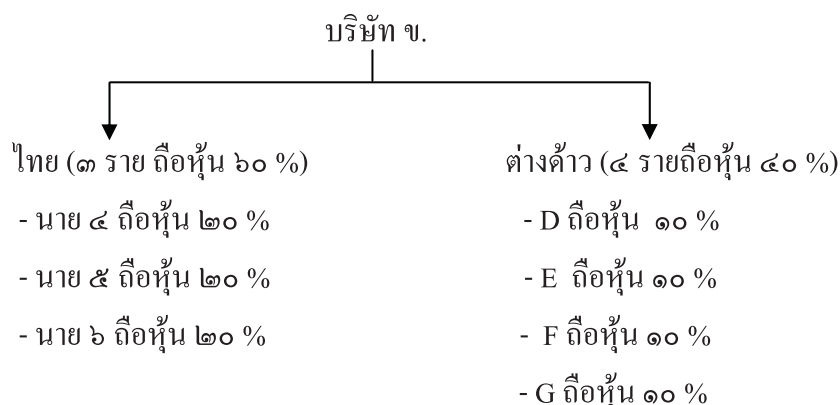
ตัวอย่างกรณี ๔.๒.๒

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่



ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่า บริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่



ผลปรากฏว่า บริษัท ข. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ข. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ และมีผล ดังนี้

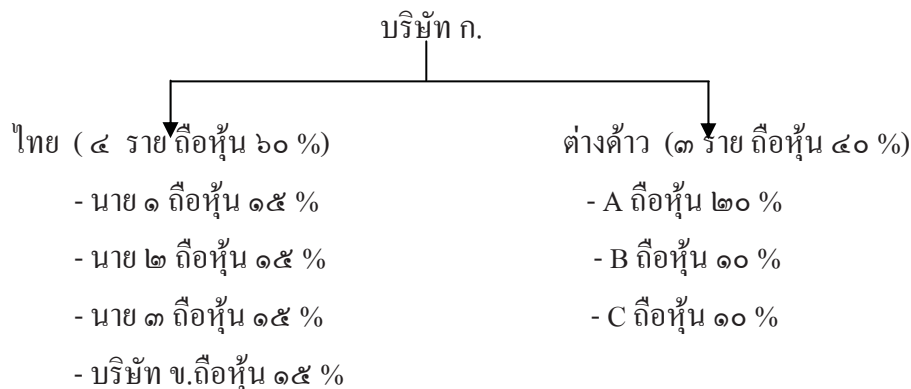
(๑) หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(๒) ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย และมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕ % เป็น ๕๕ % เป็นเหตุให้บริษัท ก. กลายเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

๔.๓ กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ได้มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณาว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๕๗ หรือไม่ โดยให้พิจารณาตามข้อ ๔.๒ จนกว่าจะขาดตอน ตัวอย่างเช่น บริษัท ก. (ผู้รับโอนที่ดิน) มีบริษัท ข. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ และบริษัท ข. ก็มีบริษัท ค. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ ก็ต้องพิจารณาว่าบริษัท ค. นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

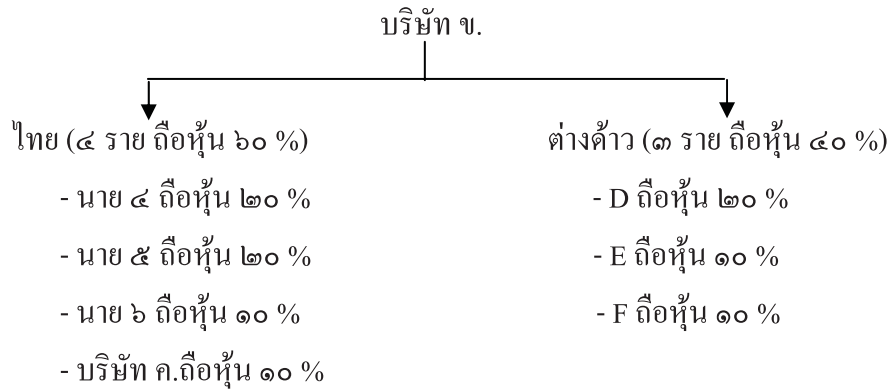
ตัวอย่างกรณี ๔.๓

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



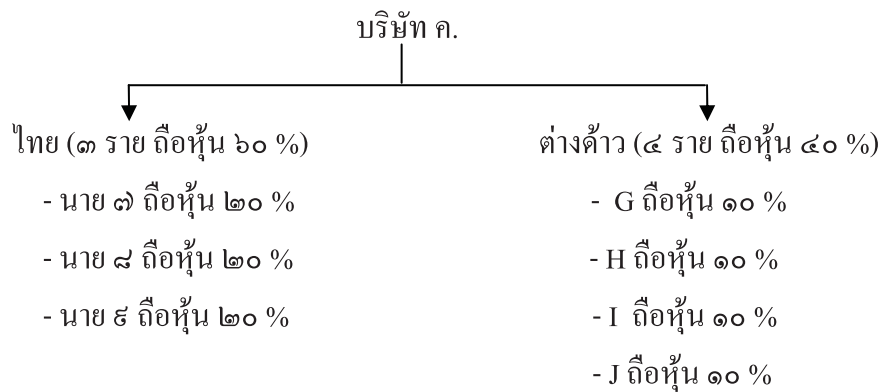
ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ก. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่เนื่องจากบริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่เนื่องจากบริษัท ข. มีบริษัท ค. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ค. ว่า บริษัท ค. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ขั้นตอนที่ ๓ ตรวจสอบว่า บริษัท ค. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ข.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



ผลปรากฏว่า บริษัท ค. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ค. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ และมีผล ดังนี้

(๑) หุ้นของบริษัท ก. ถืออยู่ในบริษัท ข. จำนวน ๑๐ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(๒) ดังนั้น บริษัท ข. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๐% เป็น ๕๐% และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ข. กลายเป็นคนต่างด้าว และเมื่อบริษัท ข. เป็นคนต่างด้าวแล้ว เป็นเหตุให้หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕% กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕% เป็น ๕๕% และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ก. กลายเป็นคนต่างด้าว บริษัท ก. จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

๔.๔ บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นที่ออกให้ผู้ถือนั้นเป็นหุ้นของคนต่างด้าว (ตรวจได้จากข้อบังคับของบริษัท)

๔.๕ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้วขอได้มาซึ่งที่ดิน ให้พิจารณาทำนองเดียวกันกับข้อ ๔.๒ และข้อ ๔.๓

๔.๖ ข้อยกเว้นกรณีไม่ต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นในนิติบุคคลที่ขอรับโอนที่ดิน ตามข้อ ๔.๒ และข้อ ๔.๓ มีดังนี้

๔.๖.๑ กรณีนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยกรณีนี้ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนของบริษัท (กรณีบริษัทมหาชนจำกัดนั้นไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์) ว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้นไม่ให้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน

๔.๖.๒ กรณีนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นเป็นนิติบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินตามกฎหมายอื่น (ดังที่ระบุไว้ตามข้อ ๕)

๔.๖.๓ กรณีเมื่อสมมุติให้หุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นนั้นเป็นหุ้นของคนต่างด้าวแล้ว และเมื่อนำไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่นๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่นๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

๕. การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น

กรณีนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐ นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๒๒ หรือกรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ขอได้มาซึ่งที่ดินตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่จัดตั้งขึ้นนั้น ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๔.๑ ถึงข้อ ๔.๕ เนื่องจากการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นไปตามนัยแห่งกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ซึ่งยกเว้นบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๖. การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแต่ไม่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐

กรณีนิติบุคคลซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน แต่ไม่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐ ขอได้มาซึ่งที่ดินต้องมีหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแจ้งให้ทราบไว้เป็นหลักฐานและต้องพิจารณาดำเนินการตามข้อ ๔.๑ ถึงข้อ ๔.๖

๗. พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสั่งการเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล

ในการพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เสนอผู้มีอำนาจพิจารณาสั่งการ ดังนี้

๗.๑ กรณีที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน เป็นผู้พิจารณาสั่งการ

๗.๒ กรณีที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้รักษาราชการแทน เป็นผู้พิจารณาสั่งการ เว้นแต่อำเภอใดที่ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ให้ดำเนินการตามข้อ ๗.๑

๘. การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว

กรณีนิติบุคคลตามนัยดังกล่าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ดำเนินการตามข้อ ๔ ถึง ข้อ ๗ เนื่องจากมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้นำบทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออก ตามบทบัญญัตินี้ดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

๙. กรณีรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ถ้ามีคนต่างด้าว ถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่ง ที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑) ขอรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อ ขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ เมื่อสอบสวนแล้วแม้จะปรากฏว่า นิติบุคคลนั้นมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ ๔๙ และมีจำนวนผู้ถือ หุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินถึงจำนวนผู้ถือหุ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนเพิ่มเติม ดังนี้

๙.๑ สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น โดยให้สอบสวนว่าผู้ถือหุ้น มีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร โดยแสดงหลักฐานประกอบ เช่น

๙.๑.๑ หนังสือจากสถานประกอบการที่รับรองว่า ผู้ถือหุ้นปฏิบัติงานในตำแหน่งใด ตั้งแต่เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร หรือหลักฐานอื่นใดที่เชื่อถือได้

๙.๑.๒ หลักฐานที่แสดงว่าเงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร เช่น เป็นเงินที่เก็บสะสมไว้ ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยแสดงหลักฐาน เช่น บัญชีเงินฝาก หรือหนังสือสัญญาขายที่ดิน หลักฐานการรับมรดก สัญญากู้ยืม

๙.๑.๓ กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคล (ผู้ถือหุ้น) นั้นจะไม่ มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนที่มาของเงินที่ซื้อหุ้นด้วย โดยให้ตัวแทนของนิติบุคคลผู้ถือหุ้นแสดงหลักฐานเกี่ยวกับเงินที่ซื้อหุ้นว่ามีที่มาอย่างไร เช่น งบดุลของบริษัท และในกรณีระบุว่ากู้เงินผู้อื่นมาซื้อหุ้น ต้องแสดงหลักฐาน เช่น สัญญากู้ยืม และรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว (ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

๕.๒ กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน เช่น มีทุนจดทะเบียน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ซื้อที่ดินราคา ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยไม่มีการจำหน่ายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า เงินที่ซื้อที่ดินมีที่มาอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐานประกอบ และในกรณีระบุว่ากู้ยืมเงินซื้อที่ดิน ให้แสดงรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว พร้อมหลักฐานสัญญากู้ยืม และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๕.๒.๑ กรณีกู้ยืมจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น หลักฐานการโอนเงินจากต่างประเทศ หรือการถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

๕.๒.๒ กรณีกู้ยืมจากคนสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลผู้ให้กู้ นั้น จะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ) ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น งบดุลของบริษัท การถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

๕.๓ กรณีรับโอนที่ดินโดยไม่มียัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว

กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ขอรับโอนที่ดินโดยไม่มียัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เช่น คนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าวเป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่มีอาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เช่น มีอาชีพเป็นทนายความ หรือนายหน้า ให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น โดยให้แสดงหลักฐานที่ระบุไว้ในข้อ ๕.๑ และข้อ ๕.๒

๕.๔ การรับโอนที่ดินของบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๕.๑ – ข้อ ๕.๓ แต่อย่างใด

๑๐. กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว ให้สอบสวนว่ามี

วัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่

๑๑. กรณีรายได้สอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ขอยืนยันที่จะจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริง โดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

๑๒. การทำทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้ดำเนินการจัดทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

๑๓. การตรวจสอบสภาพของนิติบุคคลภายหลังการรับโอนที่ดิน

ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งรายชื่อนิติบุคคล ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินตามแบบบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) โดยส่งให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด (ตัวอย่างหนังสือปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีลักษณะตามมาตรา ๕๖ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลดังกล่าวมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๖ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินส่วนที่เกินจึงต้องทำการจำหน่ายต่อไป โดยให้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๘๗,๘๔,๘๕,๑๐๐
และ ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



(ท.ล. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)

กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อให้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

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

อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก / 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) โดยเงินที่ซื้อหุ้น ข้าพเจ้านำมาจาก (เงินสะสม/ขายที่ดิน/รับมรดก/กู้ยืมมา ฯลฯ)
ปรากฏตามหลักฐาน (บัญชีเงินฝากธนาคาร / หนังสือสัญญาขายที่ดิน / หลักฐานการรับมรดก / สัญญากู้ยืม ฯลฯ)
๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือ
ที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และ
มีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่
จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน
๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง
มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย)

กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
 ที่ว่าการ.....
 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
 โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน.....หุ้น มีมูลค่า.....บาท บริษัทประกอบกิจการ.....
 ตามวัตถุประสงค์ข้อ.....มีรายได้ปีละ.....บาท (.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน
 (งบดุลของบริษัท/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นบริษัทนี้มาจาก (รายได้ของบริษัท/กู้ยืมมา/ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐานรายงาน
 การประชุมและ (งบดุลของบริษัท/สัญญากู้ยืม/ฯลฯ)

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่ากรถือ
 ที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และ
 ความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่
 จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยขอรับคืนอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง
 มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้แทนบริษัท

กรณีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์ประสงค์อื่นขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
 ที่ว่าการ.....
 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 มิได้นำไปค้าหาทำไร่หรือนำไปให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน.....แปลง เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น ไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้ เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้นไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด
๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่า ไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๒ (๑) และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจกำหนดที่ดิน
๔. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ เนื้อที่ที่ซื้อไม่ควรเกิน
 หนึ่งไร่

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

บัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล

ลำดับ ที่	รือนิติบุคคล	ที่พำนักนิติบุคคล	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่			เนื้อที่		ประเภทการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ
			ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน ตารางวา		
										๖๑	พาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม	

ตัวอย่างหนังสือผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด



ที่.....

.....
.....

วันที่....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายชื่อนิติบุคคล รวม.....ราย

๒. หลักเกณฑ์การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๔ บัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของ
คนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน ไม่อาจ
ถือครองที่ดิน จึงมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็นนิติบุคคลตาม
มาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แต่ต่อมาให้คนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีคนต่างด้าวเข้า
ถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดิน
ได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๔๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการจำหน่าย
ต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดไว้ แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูลว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับโอนที่ดิน
ไปแล้ว ต่อมาได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่
จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ดังนั้น เพื่อให้ทางราชการสามารถตรวจสอบได้ว่า หลังจากนิติบุคคลรับโอนที่ดินไปแล้ว
ได้มีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าว จนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑
หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงขอความอนุเคราะห์ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า นิติบุคคล
ตามรายชื่อที่ส่งมาพร้อมนี้ ปัจจุบันมีรายใดที่มีลักษณะตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
หรือไม่ โดยขอให้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.)

/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และโปรดแจ้งผลการตรวจสอบพร้อมเอกสารหลักฐานที่
 เกี่ยวข้องให้สำนักงานที่ดิน.....ทราบ เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป
 ซึ่งสำนักงานที่ดิน.....หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน
 เป็นอย่างดี และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

.....

.....

โทร.

โทรสาร.

หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือ ห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องอยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น โดยให้ตรวจสอบ ดังนี้

๑. ตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้

๑.๑ กรณีบริษัทจำกัด ให้ตรวจจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ถ้าปรากฏว่ามีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงรับโอนที่ดินได้

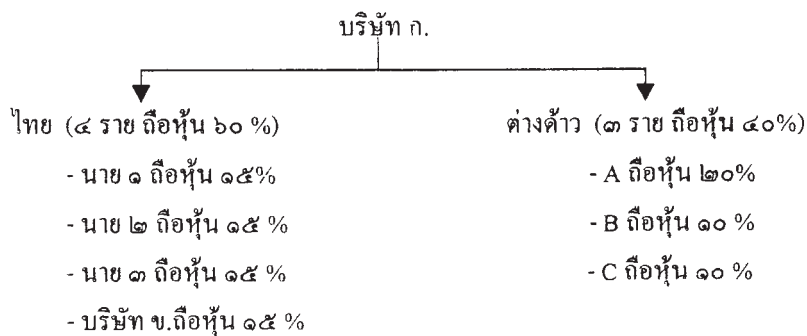
๑.๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้ตรวจจากหนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน ถ้าปรากฏว่ามีคนต่างด้าวมูลค่าไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด และผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงรับโอนที่ดินได้

๒. เมื่อดำเนินการตาม ๑ แล้วปรากฏว่า นิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าว ไม่เกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แต่นิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ด้วย กรณีนี้จึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๕๗ โดยตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ว่าเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่ โดยแยกพิจารณาได้ดังนี้

๒.๑ กรณีตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนไทยด้วย

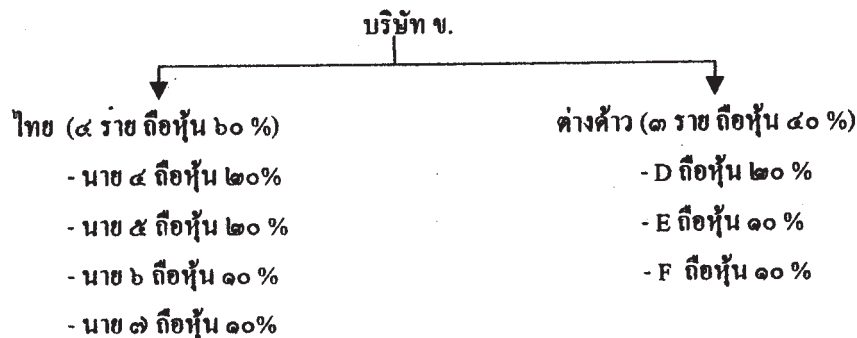
ตัวอย่างกรณี ๒.๑



/ขั้นตอนที่ ๑

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบ บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

หรือไม่

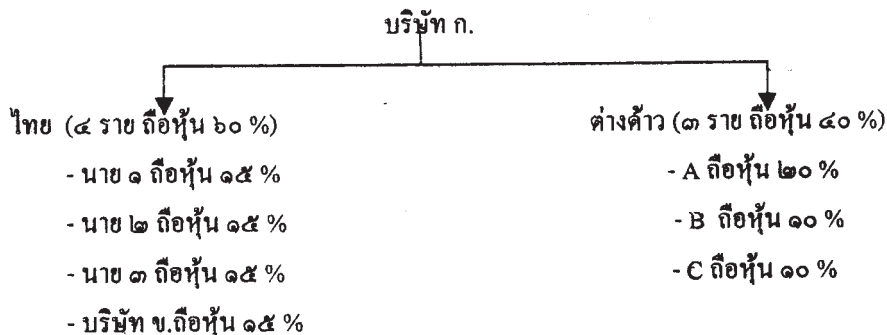
ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงถือว่า หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด บริษัท ก. จึงสามารถรับโอนที่ดินได้

๒.๒ กรณีตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นอยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ เป็นหุ้นของคนต่างด้าวทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนต่างด้าวด้วย และถ้าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีจำนวนหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ สิบเก้า หรือ นิติบุคคล (ไทย) นั้นเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่านิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ นั้นเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

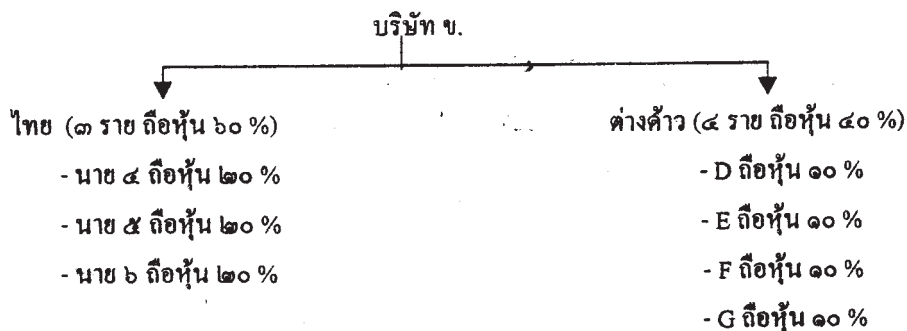
/ตัวอย่าง

ตัวอย่างกรณี ๒.๒



ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

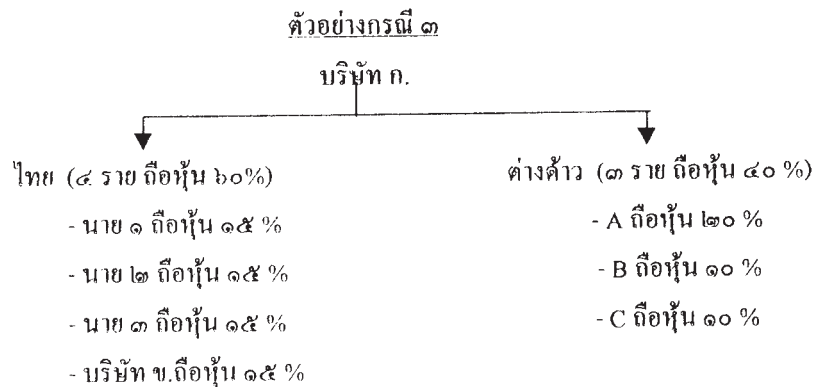
ผลปรากฏว่า บริษัท ข. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ข. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ และมีผลดังนี้

//๑) หุ้นของ

(๑) หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

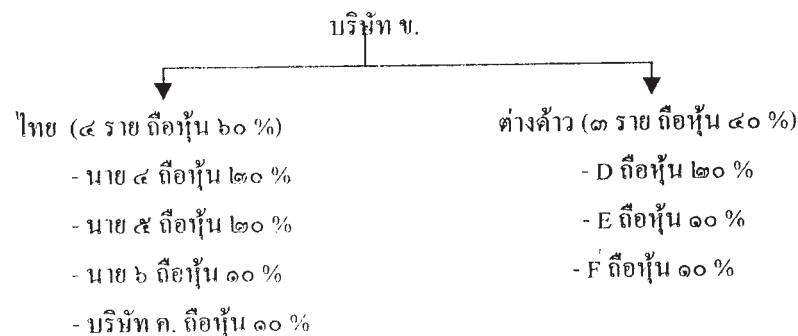
(๒) ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย และมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕ % เป็น ๕๕ % เป็นเหตุให้บริษัท ก. กลายเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

๓. กรณีนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ได้มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณาว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๘๗ หรือไม่ โดยให้พิจารณาตาม ๒. จนกว่าจะขาดตอน ตัวอย่างเช่น บริษัท ก. (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) มีบริษัท ข. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่และบริษัท ข. ก็มีบริษัท ค. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ ก็ต้องพิจารณาว่าบริษัท ค. นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๘๗ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ หรือไม่

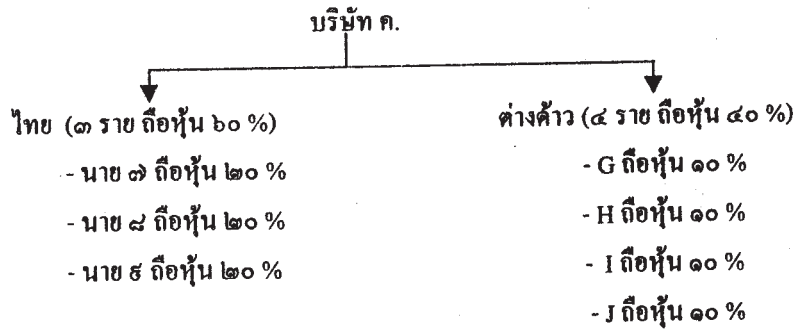
ผลปรากฏว่า บริษัท ก. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ แต่เนื่องจากบริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๒

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่เนื่องจากบริษัท ข. มีบริษัท ค. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ค. ว่าบริษัท ค. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๓ ตรวจสอบว่า บริษัท ค. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ข.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ค. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ค. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ และมีผลดังนี้

(๑) หุ้นของบริษัท ค. ที่ถืออยู่ในบริษัท ข. จำนวน ๑๐ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว
 (๒) ดังนั้น บริษัท ข. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๐ % เป็น ๕๐ % และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ข. กลายเป็นคนต่างด้าว และเมื่อบริษัท ข. เป็นคนต่างด้าวแล้ว เป็นเหตุให้หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕ % เป็น ๕๕ % และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ก. กลายเป็นคนต่างด้าว บริษัท ก. จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

๔. ข้อยกเว้นไม่ต้องดำเนินการตาม ๓. (ไม่ต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นในนิติบุคคลที่ถือครองที่ดิน)

๔.๑ ถ้านิติบุคคล (ไทย) เป็นนิติบุคคลดังต่อไปนี้

๔.๑.๑ บริษัทมหาชนจำกัด

/๔.๑.๒ ได้รับ

๔.๑.๒ ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒

๔.๑.๓ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย

๔.๒ กรณีเมื่อสมมติให้หุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นนั้นเป็นคนต่างด้าวแล้ว และเมื่อนำไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลผู้ถือครองที่ดินที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้จำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสิบเก้า หรือเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลผู้ถือครองที่ดินที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น