

การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคลภายใต้โครงการ
ที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคล ภายใต้โครงการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

๑. กฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

- ๑.๑ มาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐
- ๑.๒ มาตรา ๑๕ (๒) และ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ
- ๑.๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๒๘๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒
- ๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘
- ๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๐๖๕ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๕

๒. สรุปหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

๒.๑ การรับโอนที่ดิน

๒.๑.๑ การรับโอนที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ กรณีเป็นนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน และได้รับสิทธิประโยชน์ให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนฯ เป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น จึงไม่ต้องสอบสวนว่านิติบุคคลนั้น เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือ ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ แต่ต้องเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอตั้งการก่อนจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เรื่อง คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ข้อ ๕)

ขั้นตอนการดำเนินการ

ที่ดินอยู่กรุงเทพมหานคร

เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้วจะมีหนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ (ไม่ต้องสอบสวนตามมาตรา ๕๗ หรือ ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

ที่ดินอยู่จังหวัดอื่น

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
จะส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการ
ให้ผู้ขอ (ไม่ต้องสอบสวนตามมาตรา ๕๗
หรือ ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)
โดยสำนักงานที่ดินไม่ต้องรออนุญาต
จากกรมที่ดินแต่อย่างใด

๒.๑.๒ การรับโอนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีให้บริษัทที่ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติ
ส่งเสริมการลงทุนฯ) ซึ่งเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ก่อนจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมจึงต้องสอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือ ๕๘ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดินหรือไม่ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘
ข้อ ๖ ถ้าเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือ ๕๘ ก็ไม่สามารถรับโอนที่ดิน แต่ถ้าไม่เป็นนิติบุคคล
ตามมาตรา ๕๗ หรือ ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอส่งการก่อนจดทะเบียน

ขั้นตอนการดำเนินการ

ที่ดินอยู่กรุงเทพมหานคร

เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงาน
คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว จะมี
หนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการสอบสวน
ตามมาตรา ๕๗ หรือ ๕๘ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

ที่ดินอยู่จังหวัดอื่น

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะ
ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการสอบสวน
ตามมาตรา ๕๗ หรือ ๕๘ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน โดยสำนักงานที่ดินไม่ต้องรออนุญาต
หนังสือส่งการจากกรมที่ดินแต่อย่างใด

๒.๒ การรับโอนห้องชุด

กรณีบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ หรือนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๕ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ขอรับโอนห้องชุด

ขั้นตอนการดำเนินการ

ห้องชุดอยู่กรุงเทพมหานคร

เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้วจะมีหนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน

กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ

ห้องชุดอยู่จังหวัดอื่น

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะส่งเรื่องให้จังหวัดเพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ โดยไม่ต้องรอหนังสือสั่งการจากกรมที่ดินแต่อย่างใด

อนึ่ง การรับโอนห้องชุดของบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๒) และ ๑๕ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ต้องพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๑๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กล่าวคือ จะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๓ การจำหน่ายที่ดินหรือห้องชุด

การจำหน่ายที่ดินของบริษัทที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน จะต้อง มีหนังสืออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ก่อนที่สำนักงานที่ดินจะดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดิน เว้นแต่กรณีที่มีคำสั่งยกเลิกเพิกถอนโครงการจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ให้ดำเนินการจดทะเบียนจำหน่ายที่ดินได้โดยไม่ต้องมีหนังสืออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอีก

วิธีดำเนินการ

ที่ดินหรือห้องชุดอยู่กรุงเทพมหานคร

เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงาน
คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว จะมี
หนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน

ที่ดินหรือห้องชุดอยู่จังหวัดอื่น

กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ
สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
จะส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการ
ให้ผู้ขอ โดยไม่ต้องรอหนังสือส่งการจาก
กรมที่ดินแต่อย่างใด

๒.๔ แนวทางปฏิบัติของกรมที่ดิน

๒.๔.๑ กรณีหนังสืออนุญาตให้บริษัทถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน มีเนื้อที่ต่างจากเนื้อที่ที่รังวัด
สอบเขตในภายหลัง ถ้าเครื่องหมายที่ดินของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถูกต้อง แม้เนื้อที่เปลี่ยนแปลง
เนื่องจากผลการรังวัดก็ให้ออได้

๒.๔.๒ บริษัทได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามบัตรส่งเสริมฉบับหนึ่ง ต่อมา
บริษัทได้รับบัตรส่งเสริมเพิ่มเติม สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะมีหนังสือแจ้ง
กรมที่ดิน และจังหวัด(ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามบัตรส่งเสริม
การลงทุนฉบับเดิมร่วมกับบัตรส่งเสริมการลงทุนฉบับที่ได้รับเพิ่มเติม (กรณีที่ดินอยู่ในเขต
กรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้วจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
ดำเนินการต่อไป)

๒.๔.๓ บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขอเปลี่ยนชื่อ ซึ่งการเปลี่ยนชื่อ
บริษัทต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงพาณิชย์ โดยหนังสือรับรองได้ระบุชื่อเดิมไว้ และบริษัท
จะนำหลักฐานดังกล่าวมาขอแก้ไขบัตรส่งเสริม ซึ่งในหลักฐานที่ออกโดยสำนักงานคณะกรรมการ
ส่งเสริมการลงทุนจะระบุชื่อเดิมและชื่อปัจจุบันของบริษัทไว้อย่างชัดเจน กรณีนี้บริษัทสามารถ
นำหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ยื่นต่อสำนักงานที่ดิน โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริม
การลงทุนไม่ต้องมีหนังสือยืนยันซ้ำอีก

๒.๔.๔ นิติบุคคลไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยมิได้ใช้สิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๗
แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนฯ ต่อมาได้เปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวมากกว่า

คนไทย และบริษัทได้รับอนุมัติสิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๗ ดังกล่าวแล้ว กรณีนี้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะมีหนังสือแจ้งอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กรมที่ดินทราบ และเมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วจะแจ้งให้จังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป

๒.๕ การทำทะเบียนนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแล้ว ให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำทะเบียนที่ดินนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน ตามแบบทะเบียนที่ดินนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน (เอกสารแนบท้ายคู่มือ) แล้วส่งสำเนาภาพถ่ายหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งรายการจดทะเบียน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรองความถูกต้องดังกล่าวไปให้กรมที่ดิน

ลำดับที่คำขอ / ปีงบประมาณ

အိမ်ထောင်ရေးနှင့် မိသားစုရေးရာများ

[illegible]