



คู่มือ

การขอได้มาซึ่งที่ดิน ของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเป็นผู้ถือหุ้น



กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
www.dol.go.th

คำนำ

กรมที่ดินได้กำหนดยุทธศาสตร์ในประเด็นการพัฒนาสู่องค์กรสมรรถนะสูง อำนวยความสะดวกในการให้บริการประชาชน โดยให้ประชาชนเป็นศูนย์กลาง และให้บริการอย่างรวดเร็ว โปร่งใส มีระบบบริหารจัดการที่ทันสมัย มีประสิทธิภาพ รวมถึงการพัฒนาขีดความสามารถบุคลากรภาครัฐให้มีความรู้ ทักษะ และทัศนคติที่พร้อมรับการเปลี่ยนแปลงบริบทการพัฒนาในด้านต่าง ๆ บุคลากรของกรมที่ดินจึงต้องมีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ในขั้นตอนการดำเนินการ รวมทั้งระเบียบ คำสั่ง แนวทางปฏิบัติตลอดจนแนวคำวินิจฉัย ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน สามารถให้บริการและให้คำปรึกษาแก่ประชาชนได้

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นหน่วยงานหลักของกรมที่ดิน ในการกำหนดระเบียบ คำสั่ง ให้คำปรึกษา สนับสนุนการปฏิบัติงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น รวมถึงการดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่เกี่ยวกับการพิจารณาเรื่องการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท และโดยที่ปัจจุบันมีข้อหารื้อเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเป็นผู้ถือหุ้นอยู่บ่อยครั้ง จึงได้จัดทำ “คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเป็นผู้ถือหุ้น” โดยรวบรวมแนวทางปฏิบัติ ตลอดจนข้อกฎหมายต่าง ๆ เป็นรูปเล่มเพื่อแจกจ่ายให้สำนักงานที่ดิน

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า “คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเป็นผู้ถือหุ้น” เล่มนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ และเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน เกิดความสะดวกในการสืบค้นศึกษาหาความรู้ ตลอดจนสามารถนำไปสู่การปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เมษายน ๒๕๖๗

สารบัญ

เรื่อง

หน้า

- การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ๑
- การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ๑๗

ภาคผนวก

- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๒ ๔๕
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว
ที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ ๔๗
เรื่อง หลักฐานที่ดินต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
ต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ ๕๒
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ ๕๔
เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือท้องที่ของบุคคลสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ๕๖
เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
ขอซื้อและจำนองท้องที่หรือที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ๕๘
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓ ๕๙
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖ ๖๑
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ ๖๓
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องที่ของบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

เรื่อง

หน้า

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๓๘๙ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ๖๗
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๘๒๗ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕
เรื่อง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕ ๗๒
- หนังสือกรมที่ดินลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑
เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ๗๕
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖
เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ๗๘
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๙
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ๗๙
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ๙๐
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ๙๒
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ๙๗
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๓๖๑๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒
เรื่อง มาตรการป้องกันการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ๑๐๓
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๗๖๙๘ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๕
เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานเจ้าหน้าที่ กรณีการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ๑๐๘
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๐๒๓ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๕
เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานเจ้าหน้าที่ กรณีการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ๑๐๙
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๗๑๑ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕
เรื่อง การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ๑๑๐
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๗๐๑๗ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕
เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ๑๑๕
- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๙๖๗ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๖
เรื่อง กำชับการดำเนินการเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ๑๑๗
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖
เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ๑๑๙

การได้มาซึ่งที่ดิน
ของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ มาตรา ๗๔ และมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย
ขอได้มาซึ่งที่ดิน

๑.๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทย
ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ขอและมีขอด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง สิทธิในการ
ถือครองที่ดินหรือท้องที่ของบุคคลสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว

๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง คนต่างด้าวหรือ
นิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอซื้อและจำนองท้องที่หรือที่ดิน

๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติ
ไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ขอและมีขอด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทย
ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ขอและมีขอด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

๑.๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทย
ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ขอและมีขอด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เรื่อง การขอได้มาซึ่ง
ที่ดินหรือท้องที่ของบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๑.๑๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๓๘๙ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒ เรื่อง การขอได้มาซึ่ง
ที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่มิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่ โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๒.๑ กรณีรับให้ที่ดิน

เมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไป (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

๒.๒ กรณีซื้อที่ดิน

๒.๒.๑ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่มิชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน(หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

๒.๒.๒ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม ๒.๒.๑

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคนต่างด้าวไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ไปยื่นคำขอบันทึกล้อยคำในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ท.ค. ๕”) เพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

โดยให้ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง และให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป โดยการทำหนังสือรับรองนี้ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) สำหรับเอกสารคำขอและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการสอบสวนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งเพิ่มเติมเฉพาะเพื่อแยกเก็บ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗)

๒.๒.๓ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกล้อยคำในหนังสือรับรอง ตามข้อ ๒.๒.๑ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกล้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๖)

สำหรับการบันทึกล้อยคำในหนังสือรับรอง ตามข้อ ๒.๒.๑ ถึงข้อ ๒.๒.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของผู้ขอ หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๗)

อนึ่ง ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน ตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำ คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ตามข้อ ๒.๒.๑ ถึงข้อ ๒.๒.๓ แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗)

๒.๒.๔ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเท็จว่าเป็นโสด

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ที่ซื้อหรือถือครองที่ดินหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่า เป็นโสด มิได้มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ก่อนที่กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ ถ้าคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

๒.๓ คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินแล้วขอจดทะเบียนจำนองที่ดิน

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าว ได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว ที่ดินย่อมตกเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย ตามความในมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดินมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ก็สามารถดำเนินการได้ โดยไม่ต้องให้ผู้สมรสต่างด้าวมาให้อภัยคำยืนยันอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

๓. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๓.๑ หญิงไทยถือที่ดินแทนคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว

นางสาว ก. ซื้อที่ดินโดยแจ้งความเท็จว่าเป็นคนโสด (มิได้แจ้งว่ามีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว) ดังนั้น เมื่อนางสาว ก. ไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดิน (ระหว่างสมรสกับคนต่างด้าว) เป็นส่วนตัวของคน กรณีนี้อาจต้องด้วยข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรส คนต่างด้าวย่อมมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงถือว่า

๓.๑.๑ คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓.๑.๒ นางสาว ก.ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งถือว่ากระทำความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ต้องจำนำที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ตามมาตรา ๘๔ และ ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏว่านางสาว ก. ได้จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงดังกล่าวแก่มารดาของตน จึงถือว่าเป็นการจำนำที่ดินไปแล้ว กรมที่ดินจึงแจ้งให้จังหวัดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางสาว ก. ในความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และคนต่างด้าวในความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๓.๒ หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด

นาง บ. มีคู่สมรสไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลแพ่งแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนรับจำนอง และโอนกรรมสิทธิ์ให้นาง บ.

สำนักงานที่ดินจึงแจ้งให้ศาลแพ่งทราบว่าจะไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนได้ เพราะผู้ซื้อที่ดินมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

ศาลแพ่งเห็นว่า นาง บ. ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าว เมื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดของศาลโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

นาง บ. ได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี (ศาลแพ่ง) ขอเปลี่ยนชื่อผู้ซื้อจากตนเป็นนางสาว ล. บุตรของตน เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งให้นาง บ. นำหลักฐานที่อ้างว่า เจ้าพนักงานที่ดินไม่ยอมจดทะเบียนโอนที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณามีคำสั่งต่อไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ศาลมีคำสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีแพ่งนั้น ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ย่อมได้สิทธิตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นคนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลบางประเภท ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้อีกส่วนหนึ่ง การที่ศาลสั่งขายทอดตลาดที่ดิน ศาลมิได้พิจารณาว่าผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด จะมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ดังนั้นเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด ศาลเพียงแต่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น การที่ศาลแจ้งผลการขายทอดตลาด เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนขายให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดเป็นเรื่องในทางธุรการของศาลเท่านั้น ไม่ใช่คำสั่งให้โอนแต่อย่างใด

สำหรับกรณีนี้ นาง บ. (ซึ่งเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี) มีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินได้มาจากการทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยา หากให้นาง บ. ซื้อที่ดิน ก็จะเป็นผลให้คนต่างด้าวมีสิทธิในที่ดินร่วมด้วยเพราะเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ทั้งเป็นผลให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นกรณีที่พึงได้ว่าซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว กรมที่ดินเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่

อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

๓.๓ ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยออกจากโฉนดที่ดินเนื่องจากถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า โจทก์เป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน แต่ให้นาง ก. (คู่สมรส) ลงชื่อในโฉนดที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทน จึงพิพากษาให้เพิกถอนชื่อนาง ก. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยให้นาง ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา ๘๖ บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ ฯลฯ” แต่ขณะนี้ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาในเรื่องดังกล่าวกับทุก ๆ ประเทศแล้ว) ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนคนไทยนั้นปรากฏว่าได้ถือที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๓.๓.๑ แจ้งความดำเนินคดีกับคนไทยและคนต่างด้าว

๓.๓.๒ ให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาหนึ่งปี นับแต่วันที่รับทราบ และแจ้งให้ทราบด้วยว่าถ้าไม่จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาที่ยจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษีอากรที่ต้องเรียกเก็บ

๓.๓.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทยผู้ถือที่ดินแทนดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้ที่มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน

- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน

- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

๓.๔ คนไทยของจดทะเบียนจำนองที่ดินกับสามีต่างด้าว

คนต่างด้าวอยู่กินฉันสามีภริยากับนาง ก. โดยมิได้จดทะเบียนสมรส และได้ซื้อที่ดินลงชื่อนาง ก. ไว้ ต่อมานาง ก. ของจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวกับคนต่างด้าว สำนักงานที่ดินไม่ดำเนินการให้ นาง ก. จึงมอบโฉนดที่ดินให้คนต่างด้าวยึดไว้ ต่อมานาง ก. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าว คนต่างด้าวจึงขอให้กรมที่ดินแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ระงับการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้นาง ก.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๓.๔.๑ การของจดทะเบียนจำนองระหว่างนาง ก. กับคู่สมรสคนต่างด้าว มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันมิให้นาง ก. นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจำหน่ายจ่ายโอนเท่านั้น ไม่มีการกู้ยืมเงิน หรือเพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้แต่อย่างใด

๓.๔.๒ กรณีเช่นนี้ถือได้ว่า นาง ก. ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ซึ่งเป็นความผิดตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินจึงได้ให้จังหวัดดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับบุคคลทั้งสอง

๓.๔.๓ ให้จังหวัดแจ้งให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินจากเจ้าหน้าที่ และแจ้งให้ทราบด้วยว่า ถ้าไม่จำหน่ายในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ที่ต้องเรียกเก็บ โดยให้บันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทยผู้ถือที่ดินแทน ดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน

- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน

- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

๓.๕ รัฐมนตรีไม่อนุญาตให้หญิงไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินสมรสมาซื้อที่ดินตามคำพิพากษา

ตามคำพิพากษาของศาล (ระหว่างคนต่างด้าว โจทก์ กับนาย ก.จำเลย เรื่องซื้อขาย) ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งมอบการครอบครอง พร้อมจดทะเบียนโอนเปลี่ยนชื่อจากจำเลยเป็นชื่อนาง น. (ภริยาชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว) มิฉะนั้น ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์

นาง น. เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าวได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินตามคำพิพากษาของศาลโดยให้ถ้อยคำว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นของคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า นาง น. ผู้ขอลงชื่อใน น.ส.๓ ตามคำสั่งศาล มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนาง น. ได้ให้ถ้อยคำยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่นำไปซื้อที่ดินเป็นของคนต่างด้าวทั้งสิ้น ดังนั้น การที่นาง น. ขอจดทะเบียนลงชื่อใน น.ส.๓ ดังกล่าว จึงเป็นการถือครองที่ดินแทนคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาได้ แต่อย่างไรก็ดี ศาลได้มีคำพิพากษาเป็นทางออกไว้แล้วว่า “หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์” ซึ่งโจทก์ก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้

กรมที่ดินได้เสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง น. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้สั่งไม่อนุญาตให้นาง น. รับโอนที่ดินแปลงดังกล่าว

๓.๖ ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยซึ่งถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว

ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด (คดีระหว่างนาย ป. คนต่างด้าว โจทก์ที่ ๑ นาง จ. (คู่สมรสของ นาย ป.) โจทก์ที่ ๒ และนาง ท. จำเลย) โดยวินิจฉัยว่าการที่โจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นคนต่างด้าว

ซื้อที่ดินโดยให้นาง ท. ซึ่งมีสัญชาติไทยเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทน วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย จึงเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งตามกฎหมาย เพราะขัดมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ป.จะฟ้องบังคับให้นาง ท. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนครั้งหนึ่งให้แก่ตนไม่ได้ และนาง ท.ในฐานะผู้รับโอนไว้แทนนาย ป. ก็อ้างว่าเป็นเจ้าของมิได้

ผลต่อไปต้องเป็นไปตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีผลกระทบกระเทือนถึงกรรมสิทธิ์ที่ดินของนาง จ. (โจทก์ที่ ๒) อีกครั้งหนึ่งแต่อย่างใด และศาลได้พิพากษาให้เพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้นาง ท. จัดการโอนที่ดินเป็นของนาง จ. ครั้งหนึ่ง หากนาง ท. ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วให้ดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลโดย

๓.๖.๑ จดทะเบียนให้นาง ท. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่นาง จ. ครั้งหนึ่งตามคำพิพากษาของศาลในประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ) ตามคำพิพากษา” และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

๓.๖.๒ ส่วนที่เหลืออีกครั้งหนึ่งซึ่งมีชื่อนาง ท. ก็ดำเนินการจำหน่ายไปตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้ว ก็จะไม่ปรากฏชื่อนาง ท. ในโฉนดที่ดินแต่อย่างใด การดำเนินการดังกล่าวก็จะถือได้ว่าเป็นการเพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดิน ตรงตามที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว

๓.๖.๓ แจ้งให้จังหวัดแจ้งคนต่างด้าว (โจทก์ที่ ๑) จัดการจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนที่เหลือภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันรับทราบการให้จำหน่ายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำรับทราบไว้เป็นหลักฐาน ถ้านาย ป. คนต่างด้าวไม่จัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

ตัวอย่าง 1

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้อภัยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า
This record is made in the presence of

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน
(Signature) (Competent official)

ตัวอย่าง 2

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้อัยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

การรับรอง
Confirmation

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

ตัวอย่าง



(ท.ด.๙)

คำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง

ฉบับที่

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้านาย/นาง.....

และนาย/นาง.....เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ขอให้ถ้อยคำร่วมกันว่า นาย/นาง.....มีความประสงค์จะซื้อที่ดินตามเครื่องหมาย

ข้างบนนี้เพื่อเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัว แต่เนื่องจากนาย/นาง.....

มีเหตุขัดข้องไม่สามารถไปให้ถ้อยคำยืนยันต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส/ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน บันทึกถ้อยคำดังกล่าวในหนังสือรับรอง เพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน ตามเครื่องหมายข้างบนนี้

(ลงชื่อ)ผู้ขอ

(ลงชื่อ)พยาน

(ลงชื่อ)พยาน

การได้มาซึ่งที่ดิน
ของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- ๑.๑ มาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๒ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๘๒๗ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕
- ๑.๓ หนังสือกรมที่ดินลับ 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 ๒๕๔๙
- ๑.๖ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙
- ๑.๗ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙
- ๑.๘ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑
- ๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๓๖๑๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒
- ๑.๑๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๓๖๙๘ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๕
- ๑.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๐๒๓ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๕
- ๑.๑๒ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๗๑๑ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕
- ๑.๑๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๗๐๑๗ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕
- ๑.๑๔ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๙๖๗ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๖

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 หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนของบริษัทว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้น ไม่ให้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน

๓.๘ บัตรประจำตัวของกรรมการหรือผู้แทนนิติบุคคล

๓.๙ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ซึ่งถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด (ผู้รับโอนที่ดิน) 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 และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น 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

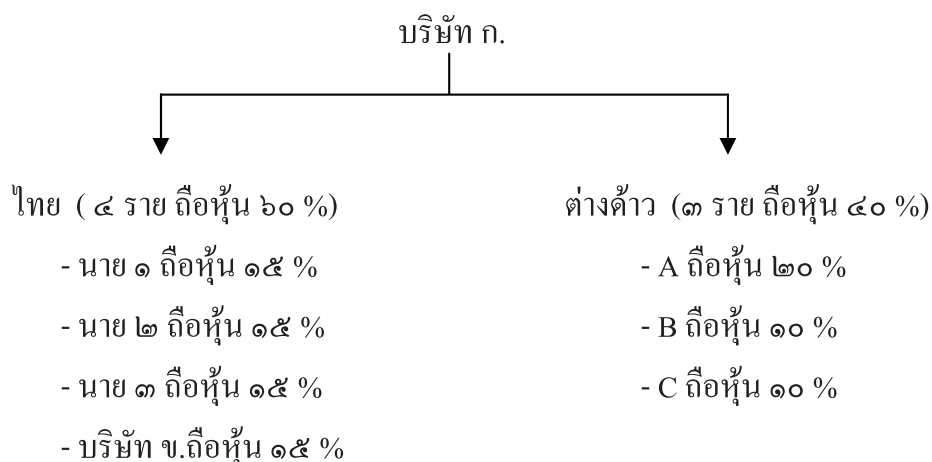
๔.๒ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๔.๑ แล้วปรากฏว่า บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินถึงจำนวนผู้ถือหุ้น แต่บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นมีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ด้วย กรณีนี้จึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๕๘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

๔.๒.๑ กรณีตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวที่ถืออยู่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนไทยด้วย

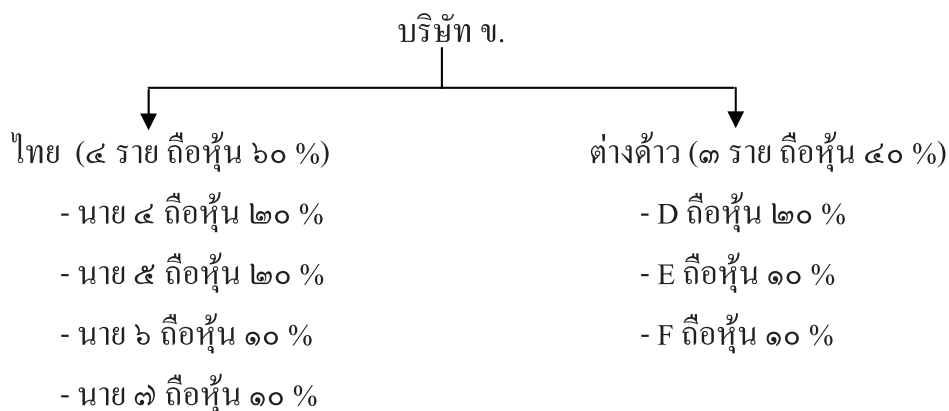
ตัวอย่างกรณี ๔.๒.๑

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



กรณีนี้ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ก.มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่บริษัท ก.มีบริษัท ข.ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท 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

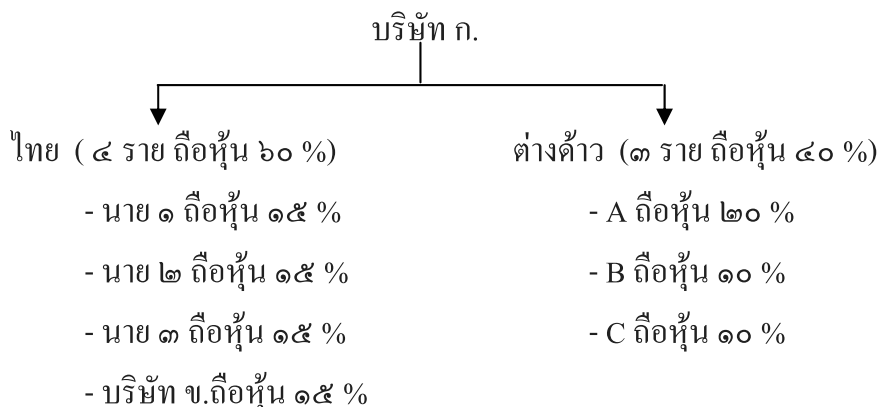
๔.๒.๒ กรณีตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นอยู่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

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

ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่าบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

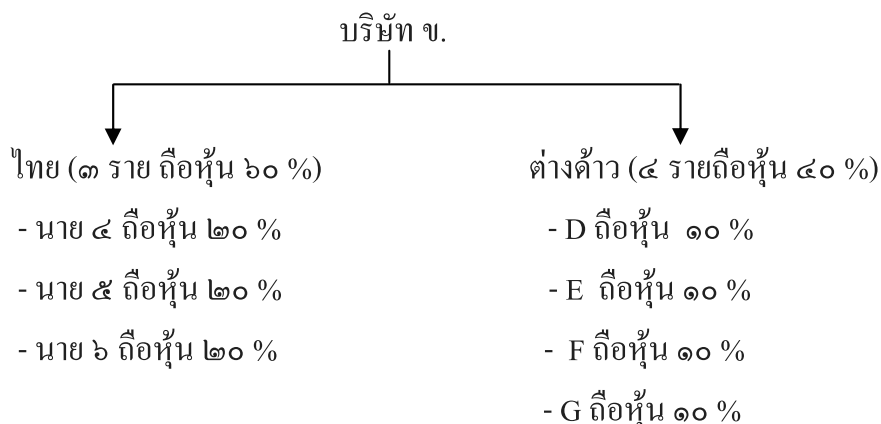
ตัวอย่างกรณี ๔.๒.๒

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ หรือไม่



ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าว ไม่เกินกว่าร้อยละสิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่า บริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ หรือไม่

ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ หรือไม่



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

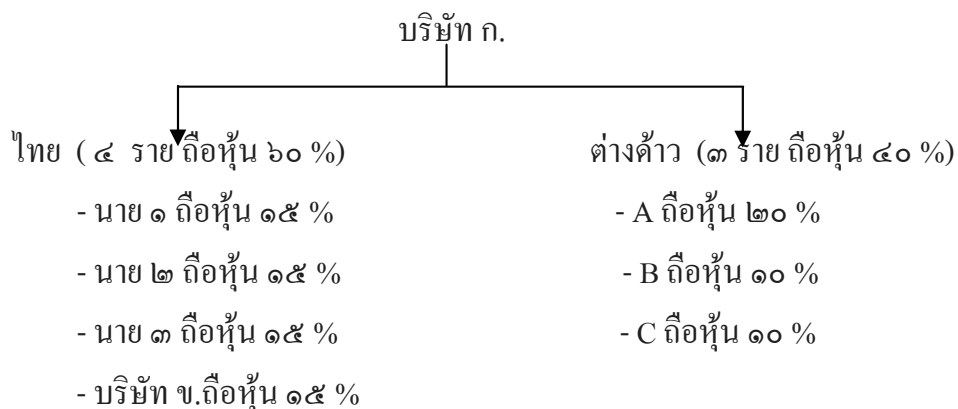
(๑) หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(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. (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) มีบริษัท ข. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ และบริษัท ข. ก็มีบริษัท ค. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ ก็ต้องพิจารณาว่าบริษัท ค. นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

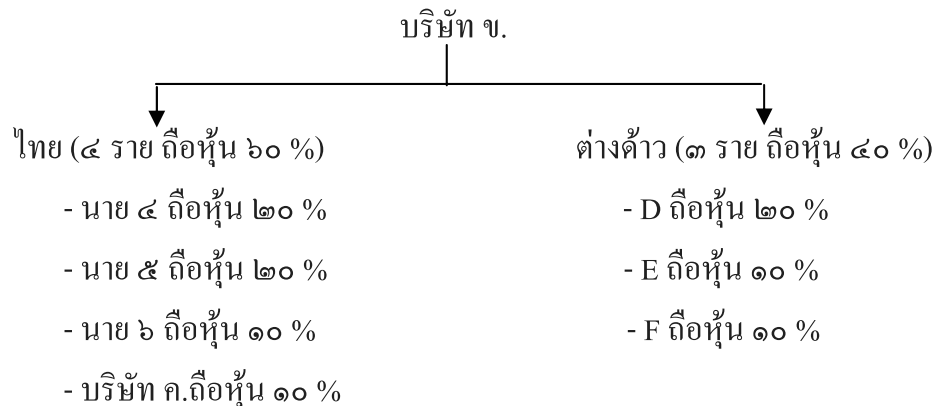
ตัวอย่างกรณี ๔.๓

ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



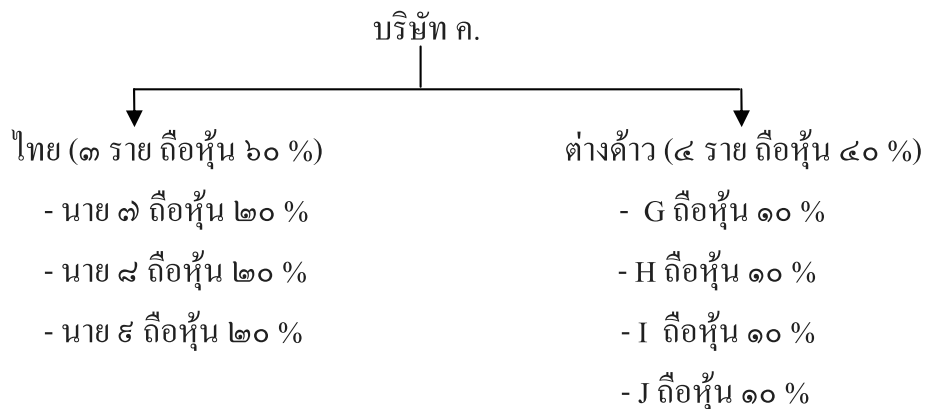
ผลปรากฏว่า เบื้องต้น บริษัท ก. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่เนื่องจากบริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

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



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

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



ผลปรากฏว่า บริษัท ค. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น 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 กรณีเมื่อสมมติให้หุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นนั้นเป็นหุ้นของคนต่างด้าวแล้ว และเมื่อนำไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่นๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่นๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

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. การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแต่มิได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐

กรณีนิติบุคคลซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน แต่มิได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 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 ตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

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) นั้นจะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ) 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 กรณีกู้ยืมจากคนไทยหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลผู้ให้กู้ นั้น จะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ) ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น งบดุลของบริษัท การถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

๕.๓ กรณีรับโอนที่ดินโดยไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว

กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ขอรับโอนที่ดินโดยไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เช่น คนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าวเป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่มีอำนาจชี้พ้องมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง 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 ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ขอยืนยันที่จะจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด 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 ๕๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลดังกล่าวมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

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



(ท.ต. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง.....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 ข้าพเจ้าทราบว่าการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน นอกจากนี้ข้าพเจ้ารับทราบด้วยว่าหากต่อมาในภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวจนบริษัทกลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดิน และต้องรับโทษทางอาญา ดังกล่าวเช่นกัน
๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



(ท.ต. ๑๖)

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



(ท.ด. ๑๖)

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 มิได้นำไปค้าหาทำไร่หรือนำไปให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน.....แปลง เนื้อที่.....ไร่ งาน ตารางวา

๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปประกอบธุรกิจอื่นหรือสิ่งอื่นใด ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นคืนที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้ เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้นไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๒ (๑) และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ซึ่งข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน นอกจากนี้ข้าพเจ้ารับทราบด้วยว่าหากต่อมาในภายหลัง มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นบริษัทนิติบุคคลต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดิน และต้องรับโทษทางอาญา ดังกล่าวเช่นกัน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

บัญชีทะเบียนหลักทรัพย์ของนิติบุคคล

[illegible]

ตัวอย่างหนังสือผู้ว่าการสำนักงานบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด



ที่.....

.....

.....

วันที่...เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายชื่อนิติบุคคล รวม.....ราย

๒. หลักเกณฑ์การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๔ บัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของ
คนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวน ไม่อาจ
ถือครองที่ดิน จึงมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็นนิติบุคคลตาม
มาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แต่ต่อมาให้คนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีคนต่างด้าวเข้า
ถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดิน
ได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการจำหน่าย
ต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูลว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับโอนที่ดิน
ไปแล้ว ต่อมาได้กลายสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่
จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

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

/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และโปรดแจ้งผลการตรวจสอบพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานที่ดิน.....ทราบ เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป
ซึ่งสำนักงานที่ดิน.....หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านเป็นอย่างดี 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 และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าว ไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงรับโอนที่ดินได้

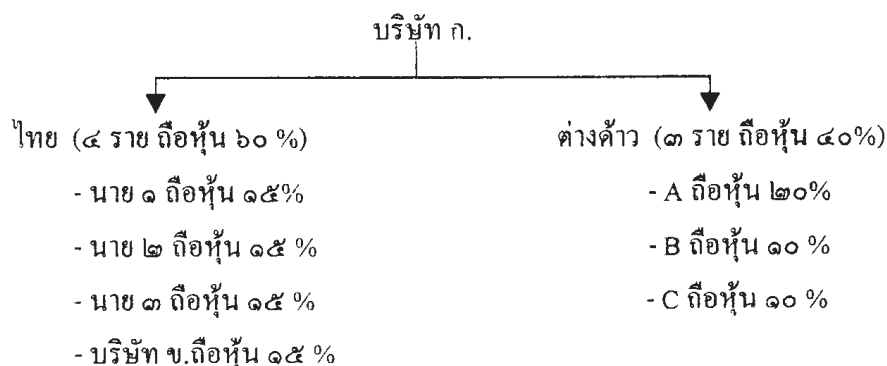
๑.๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้ตรวจจาก หนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน ถ้าปรากฏว่ามีคนต่างด้าวมูลค่าไม่เกินกว่าร้อยละ สี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด และผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าว ไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน ก็ถือว่า นิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา 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 ๕๘ โดยตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ว่าเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่ โดยแยกพิจารณา ได้ดังนี้

๒.๑ กรณีตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นในนิติบุคคล ตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗

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

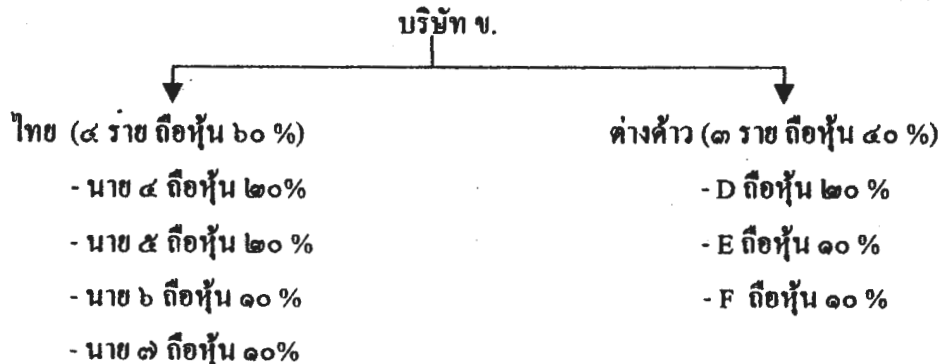
ตัวอย่างกรณี ๒.๑



/ขั้นตอนที่ ๑

ขั้นตอนที่ ๑ 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

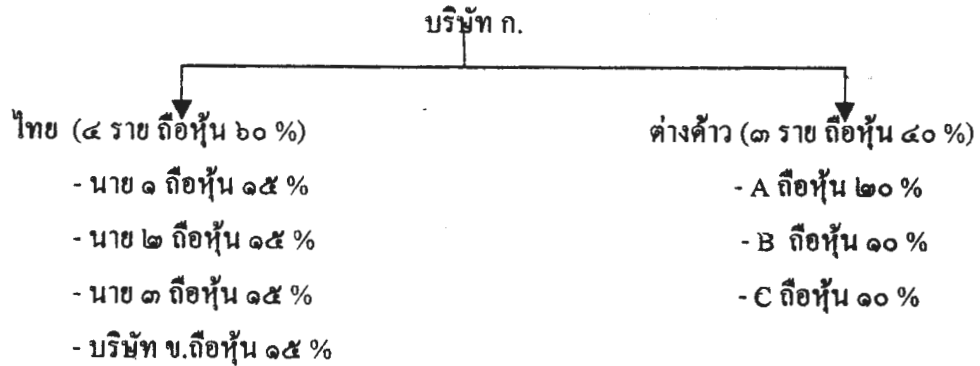
ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงถือว่า หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด บริษัท ก. จึงสามารถรับโอนที่ดินได้

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 ทำให้มีจำนวนหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสิบเก้า หรือ นิติบุคคล (ไทย) นั้นเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่านิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ นั้นเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

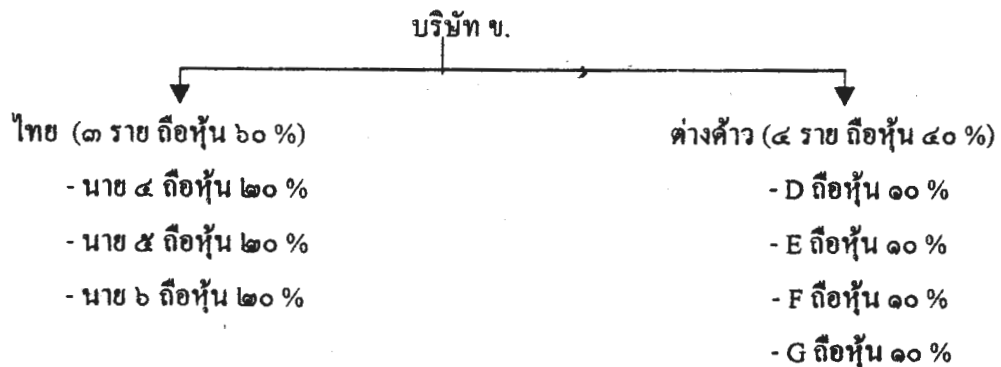
/ตัวอย่าง

ตัวอย่างกรณี ๒.๒



ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่า บริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ข. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ข. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ และมีผลดังนี้

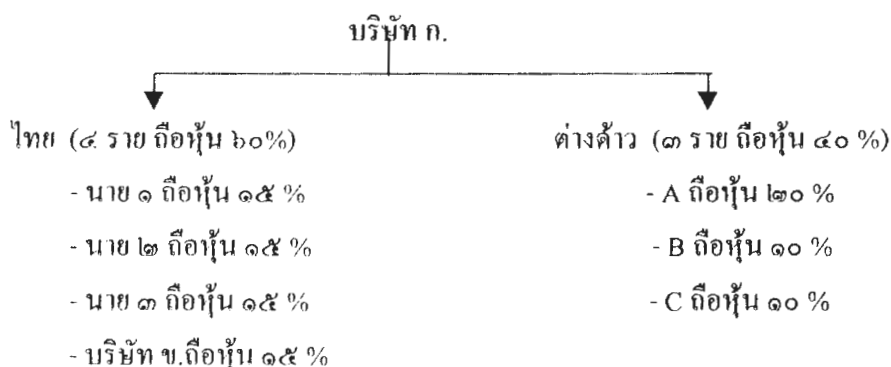
//(๑) หุ้นของ

(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

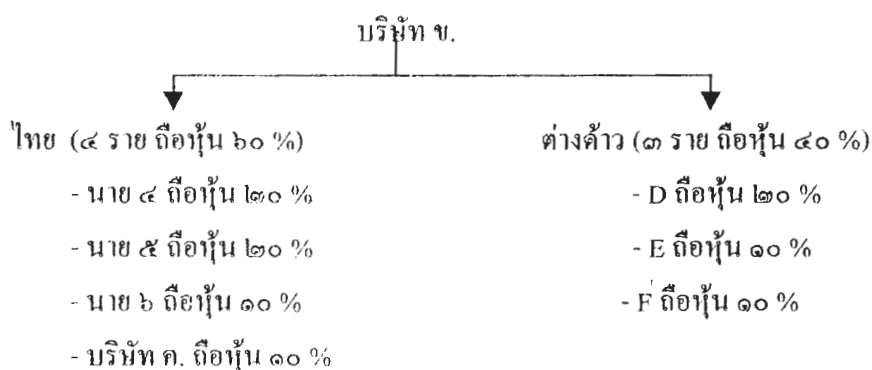
๓. กรณีนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ได้มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณาว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๕๗ หรือไม่ โดยให้พิจารณาตาม ๒. จนกว่าจะขาดตอน ตัวอย่างเช่น บริษัท ก. (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) มีบริษัท ข. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่และบริษัท ข. ก็มีบริษัท ค. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ ก็ต้องพิจารณาว่าบริษัท ค. นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ตัวอย่างกรณี ๓



ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

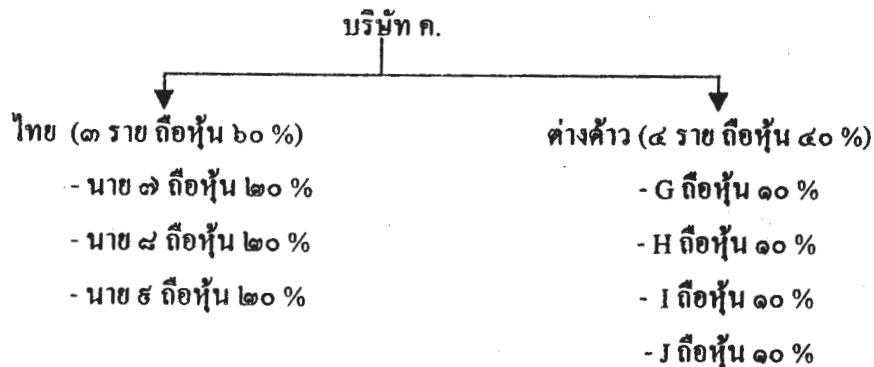
ผลปรากฏว่า บริษัท ก. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แต่เนื่องจากบริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่



/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. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น 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 ไม่ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น

ภาคผนวก



ส่วนที่สุด

ที่ มท 0710/ว 792

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กท. 10200

23 มีนาคม 2542

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง
1. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ-เฉพาะ ที่ 28130/2497 ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2497
 2. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ-เฉพาะ ที่ 6833/2498 ลงวันที่ 5 เมษายน 2498
 3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ-เฉพาะ ที่ 22487/2498 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2498
 4. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ปกปิด ส่วนมาก ที่ มท 0610/ว 24 ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2535
 5. หนังสือกรมที่ดิน ลับ-เฉพาะ ที่ 8162/2501 ลงวันที่ 26 กันยายน 2501
 6. หนังสือกรมที่ดิน ลับ-เฉพาะ ที่ 340/2503 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2503
 7. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 7583/2506 ลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2506
 8. หนังสือกรมที่ดิน ปกปิด ที่ มท 0607/ว 8226 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2508
 9. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท 0710/ว 17394 ลงวันที่ 9 มิถุนายน 2540

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีหญิงไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน ว่ากรณีเช่นใดควรอนุมัติ และไม่ควรมติ กรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ควรอนุมัติได้มอบหมายให้จังหวัดเป็นผู้สั่งอนุมัติ เว้นแต่กรณีที่จังหวัดเห็นว่า ไม่เข้าหลักเกณฑ์แต่มีเหตุผลอย่างอื่น ที่ควรอนุมัติให้เสนอเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการ และกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมกับหญิงไทยที่เป็นภรรยาโดยมิชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว รวมทั้งคนไทยที่มีภรรยาเป็นคนต่างด้าวไปแล้ว นั้น

เนื่องจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2540 มาตรา 30 ได้บัญญัติว่า บุคคลย่อมเสมอกันในกฎหมายและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าเทียมกัน ชายและหญิงมีสิทธิเท่าเทียมกัน การเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคลเพราะเหตุแห่งความแตกต่างในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ภาษา เพศ อายุ สภาพทางกายหรือสุขภาพ สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม ความเชื่อทางศาสนา การศึกษาอบรม หรือความคิดเห็นทางการเมืองอันไม่ขัดต่ोरัฐธรรมนูญจะกระทำมิได้ และมาตรา 48 วรรคแรก รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้บัญญัติว่า สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึงทั้งหมด และบรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นใดในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรส หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมด เป็นสินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นสินสมรส เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภรรยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมด เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

3. กรณีบุคคลสัญชาติไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอรับให้ที่ดินในระหว่างสมรส หรือระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยากัน หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินร่วมด้วย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากเป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินสมรส หรือมีผลทำให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อเสนอขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

4. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว ขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

5. กรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พลตรี สนั่น ขจรประศาสน์

(สนั่น ขจรประศาสน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน โทร. 2219109 โทรสาร 2213873

ที่ มท ๐๗๑๐/ว 34167



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๓๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๑๗๑๕ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๕
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๖๓๓ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๗
๔. หนังสือกรมที่ดิน ปกปิด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๔๒๖ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๑
๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ รวมทั้งกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หรือบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ไปแล้ว นั้น

เนื่องจากได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับดังกล่าว ได้บัญญัติแก้ไขความในมาตรา ๑๕ (๕) มาตรา ๑๕ ทวิ และมาตรา ๑๕ ตริ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อีกทั้ง กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดินใหม่ ตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงให้ยกเลิกหลักเกณฑ์ในข้อ ๕ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ และให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง ๒ , ๓ และ ๔ ทั้งหมด โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๑๕ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อตามนัยมาตรา ๑๕ ตรี แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังต่อไปนี้

๑.๑ กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

๑.๑.๑ หลักฐานการขายเงิน หรือการนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ตามสำเนาแบบ ธ.ต.๓ ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

๑.๑.๒ หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (FOREIGN CURRENCY DECLARATION FORM THE CUSTOMS DEPARTMENT)

๑.๑.๓ หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาต เป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทย แบบประกอบด้วย

๑.๑.๔ กรณีการขายหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศไม่เกินงวดละ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่า ตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๑.๕ กรณีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๕ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก หรือ ล.ป.๗๑ ข ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

๑.๒ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของผู้มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อห้องชุด

๑.๓ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศให้แสดงหลักฐาน
ดังนี้

๑.๓.๑ ในกรณีที่การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมา
ขายให้ธนาคารพาณิชย์ เพื่อรับเงินบาทในจำนวนเงินที่เกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือ
เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ค.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศ
ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศนั้น

๑.๓.๒ ในกรณีที่การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมา
ขายกับธนาคารพาณิชย์เพื่อรับเงินบาทมีมูลค่าไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตาม
อัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อ
เงินตราต่างประเทศนั้น

อนึ่ง หลักฐานตามข้อ ๑.๑ หรือข้อ ๑.๒ หรือข้อ ๑.๓ ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อรวมกัน
ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าราคาค่าห้องชุดที่ซื้อ

๒. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย นำเงิน
ที่เป็นสินสมรส หรือทรัพย์สินที่พัวพันได้ร่วมกันแล้วแต่กรณี มาซื้อห้องชุดไม่ว่าจะใช้ชื่อบุคคลสัญชาติไทย
แต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว ต้องพิจารณาตัวบุคคลต่างด้าวเป็นสำคัญ โดย
คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) หรือ (๔) แล้วแต่กรณี
คู่สมรสที่เป็นคนไทยจึงจะมีสิทธิซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว และต้องถือว่าห้องชุด
นั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เพราะกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่อาจแบ่งแยกได้ การถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดนั้นต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๑๕ ทวิ สำหรับหลักฐานของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้อง
นำมาแสดงในการซื้อห้องชุดให้ถือปฏิบัติตามนัยข้อ ๑ หรือข้อ ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ หรือข้อ ๑ ของ
หนังสือฉบับนี้ แล้วแต่กรณี

๓. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอรับ
ให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะเป็นสินสมรส หรือหากให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย แล้วแต่
กรณี คนต่างด้าวซึ่งเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๕ (๑) หรือ
(๒) และต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด และอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา

๑๕ ทวิ ด้วย การขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดกรณีนี้ ก็ต้องแสดงหลักฐานของคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทย ตามนัย ข้อ ๑ หรือข้อ ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ แล้วแต่กรณี ส่วนบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๕) ไม่อาจรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะ เป็นสินสมรสได้ เพราะกรณีตามมาตรา ๑๕ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในลักษณะของการซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุด ตามนัยมาตรา ๑๕ ตรี (๕)

๔. คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๕) ชำระค่าห้องชุดโดยการโอนเงินทางโทรเลขหรือส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตั๋วแลกเงิน (BANK DRAFT) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุด เป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวนั้นไม่ได้เดินทางเข้ามาในประเทศไทย หรือมิได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดขายเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ด.๓ หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต (กรณีจำนวนเงินไม่เกินงวดละ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่า) หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ด.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารว่า เงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นเงินที่คนต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดรายใดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าห้องชุดใด ในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ด.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าว ก็ใช้เป็นหลักฐานแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ตามมาตรา ๑๕ (๕) ได้

๕. ตัวแทนในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๕) หลายราย แล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันเป็นคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดนำเงินตราต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาต และธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ด.๓ ว่าเป็นเงินที่คนต่างด้าวรายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุวงเงินแยกเป็นของคนต่างด้าวแต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายใน ค่าเฟอร์นิเจอร์ ไว้ด้วย เช่นนี้ย่อมมาใช้สำเนาแบบ ธ.ด.๓ นั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของเจ้าของโครงการ ว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวรายใด

เพื่อชำระค่าห้องชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกินจากราคาห้องชุดเป็นของรายใด จำนวนเท่าใด
เป็นเงินค่าอะไร เป็นหลักฐานในการขอซื้อห้องชุดได้

๖. การที่คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๕) นาสานาหลักฐานแบบ ธ.ต.๓ ซึ่งมีได้ระบุว่า
เป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใด ไว้ในแบบดังกล่าว มายื่นคำขอซื้อห้องชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยัง
ธนาคารรับอนุญาตที่ออกสานาหลักฐานแบบ ธ.ต.๓ ให้แก่คนต่างด้าวนั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคาร
ให้หมายเหตุไว้ในต้นฉบับแบบ ธ.ต.๓ ดังกล่าว ฉบับของธนาคารฯ ว่า "แบบ ธ.ต.๓ ฉบับนี้ นาย/นาง/
นางสาว.....ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่.....
ของอาคารชุด.....แล้วแต่วันที่.....เดือน.....ปี....."
ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวนั้นไปขอสานาแบบ ธ.ต.๓ ดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อขอถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดอื่นอีก

๗. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อ
หรือขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน แต่เพียงฝ่ายเดียว
(ย่อมถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของบุคคลสัญชาติไทย) หรือกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็น
คนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย
ขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๕ แล้วแต่
กรณี โดยอนุโลม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะพีระหงส์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๕๑๔๕

โทรสาร. ๒๒๑๐๗๗๓



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 00795

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๑ มกราคม ๒๕๕๓

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๕๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

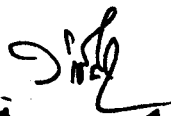
ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดิน ได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน และขอซื้อท้องที่ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน หากผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือท้องที่ทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร่วมกับผู้ขอต่อไปได้แล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า สำหรับกรณีที่คู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทย ที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือท้องที่นั้น อยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือท้องที่ทั้งหมดเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทย นั้น เห็นควรให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือธนาคารปับลิกแบงก์กดยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ว่าได้ใจความว่า เงินทั้งหมดที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือท้องที่นั้นเป็นเงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด ไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเป็นสินสมรสหรือเป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยแต่อย่างใด แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทาหนังสือเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้ว

ส่งหนังสือฉบับนั้นทางไปรษณีย์ ถึงอธิบดีกรมที่ดิน กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๐๐ ประเทศไทย และ
สำเนาให้ผู้ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุด ถือมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมให้ ก็จะดำเนินการให้ได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ


(นายวิเชียร รัตนะพระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๕๑๘๕

โทรสาร. ๒๒๑๓๘๗๓



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 03543

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๓๑ มกราคม ๒๕๔๓

เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด้านที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๓๙๔ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์การปฏิบัติกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินจากรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน และขอซื้อห้องชุดในฐานะเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน และได้วางทางปฏิบัติงาน เรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวที่ซื้อหรือถือครองที่ดินหรือห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ก่อนที่กระทรวงมหาดไทยจะมีหนังสือ ด้านที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ และกรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ จึงควรดำเนินการ ดังนี้

๑. ให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ตามมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บเข้าสารบบไว้

๒. หากคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถมาขึ้นทะเบียนเป็นลายลักษณ์อักษร
ร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ก็ให้ดำเนินการตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๐/ว ๐๐๓๕๕
ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๓ เสร็จแล้วนำมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บเข้าสารบบไว้
ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๔๑๘๘

โทรสาร. ๒๒๑๓๔๗๓



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 13158

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑ พฤษภาคม ๒๔๔๓

เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าว
ขอซื้อและจำนองท้องที่ หรือที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่สี่ ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๙๔๒ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๔๔๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๔๔๒

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมี
ผู้สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอเข้ามาซึ่งที่ดิน และหลักฐานที่คน
ต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอเข้ามาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่
ไปแล้ว นั้น

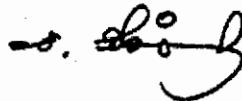
กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เจ้าหน้าที่ที่ดินยังปฏิบัติตามเป็นไปแนวทางเดียวกัน จึงขอ
ข้อมความเข้าใจและวางทางปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

๑. กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๑๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๔๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๔๒ ขอซื้อและจำนอง
ท้องที่ในวันเดียวกัน หากผู้ขอได้นำหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือ
ถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตรา
ต่างประเทศจำนวนไม่น้อยกว่าค่าท้องที่ที่จะซื้อ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานดังกล่าว
เป็นที่ถูกต้องแล้ว และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดังกล่าวเมื่อรวมกับที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล
ตามมาตรา ๑๔ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วไม่เกินที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๔ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่หลักเกณฑ์
ตามมาตรา ๑๔ ทวิ วรรคสอง และวรรคสาม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการซื้อและจำนองท้องที่ดังกล่าวภายในวันเดียวกันได้

๒. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
ซื้อที่ดินหรือห้องชุดในฐานะที่เป็นหุ้นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน โดยการซื้อที่ดินหรือห้องชุดนั้น
ผู้ซื้อและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมา
ซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นหุ้นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมาใช้
สินสมรส และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อที่ดินหรือห้องชุด
ดังกล่าวแล้ว ที่ดินหรือห้องชุดย่อมตกเป็นหุ้นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทย ตามความใน
มาตรา ๑๕๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดินหรือห้องชุดมีความประสงค์
จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกัน หรือในภายหลัง ก็สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้อง
นำคู่สมรสที่เป็นบุคคลต่างด้าวมาทำถ้อยคำยืนยันอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชงยุทธ วิชัยชู)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๔๐๔๔

โทรสาร. ๒๒๑๓๔๗๓

ที่ มท ๐๓๑๐/ว 16051



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๓

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดิน
หรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่ผู้แทนกรมที่ดินได้ไปบรรยาย เรื่องการถือครองที่ดินและห้องชุดในประเทศไทย ณ สหพันธ์
สาธารณรัฐเยอรมนี ระหว่างวันที่ ๕-๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๓ นั้น ปรากฏว่าได้รับทราบปัญหาจากบุคคลสัญชาติไทย
ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวเกี่ยวกับการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า บัญชีเดิมเป็นใบแนบแนทางเดียวกัน
กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด โดยคู่สมรสที่เป็นบุคคลต่างด้าว
ได้ให้ถ้อยคำยืนยันแล้วว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดนั้นเป็นสินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว
เจ้าหน้าที่ก็ต้องสอบสวนเกี่ยวกับที่มาของเงิน หรืออาชีพของบุคคลสัญชาติไทยอีกด้วย และยังแจ้งว่าเจ้าหน้าที่
บางคนมีพฤติการณ์เรียกเบี้ย หนองเหนียว เพื่อเรียกรับผลประโยชน์จากประชาชนที่มาขอรับบริการ

ฉะนั้น เพื่อให้ประชาชนที่มาขอรับบริการได้รับความสะดวก รวดเร็ว โปร่งใส และเป็นธรรม
จึงขอความร่วมมือเข้าใจเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

เมื่อบุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายได้บันทึกยืนยันเป็น
ลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
ของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมให้กับผู้ขอได้ โดยไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของผู้ขอ หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด หากพบว่าการ
เรียกเบี้ย หนองเหนียว เพื่อเรียกรับผลประโยชน์ตอบแทน กรมที่ดินจะพิจารณาโทษตามควรแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งการให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายชยบท วิชัยดิษฐ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน โทร. ๒๒๑๕๑๔๕ โทรสาร. ๒๒๑๓๘๗๓



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 18073

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๗ มิถุนายน ๒๕๕๓

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๔๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบฟอร์มหนังสือรับรอง จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เกิดความสะดวกต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินต่าง ๆ ในการที่จะบันทึกถ้อยคำยืนยันของบุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวว่าเงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส จึงได้จัดทำแบบฟอร์มหนังสือรับรองของบุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว เพื่อให้เจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายชยยุทธ วิวัชศิลป์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๙๑๔๙

โทรสาร. ๒๒๑๒๔๗๓

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....
At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้านาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้ด้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....
which Mr./Mrs

นำมาซื้อที่ดิน
shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no

ตำบล.....
Sub-district

อำเภอ.....
District

จังหวัด.....
Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....
with the construction

ตำบล.....
Sub-district

อำเภอ.....
District

จังหวัด.....
Province

หรือห้องชุดเลขที่.....
or Condominium unit no

ชั้นที่.....
Floor

ชื่ออาคารชุด.....
Name of the Condominium

ตำบล.....
Sub-district

อำเภอ.....
District

จังหวัด.....
Province

เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....
property of Mr./Mrs

แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

(ลงชื่อ).....สามี/ภรรยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภรรยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้จัดทำต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน
This agreement is made in the presence of Competent Official



ที่ มท ๐๕๑๔/ว 23245

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖

เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๓๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน และขอซื้อท้องที่ ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน หากคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือท้องที่นั้น อยู่ต่างประเทศไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรรวมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีปับลิค บันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษร แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้วส่งหนังสือฉบับนั้นทางไปรษณีย์ถึงอธิบดีกรมที่ดิน และสำเนาให้ผู้ที่เกี่ยวข้องที่ดิน หรือท้องที่นั้น ถูกล้มามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน จึงขอให้เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๓๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ ว่า ผู้ที่ประสงค์จะซื้อที่ดิน หรือท้องที่นั้น ไม่ต้องส่งหนังสือรับรองถึง

/อธิบดีกรมที่ดิน

อธิบดีกรมที่ดิน แต่ให้ถือหนังสือรับรองมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม โดยไม่ต้องง้อใช้สำเนา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายบัญญัติ จันทน์เสน่ะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๙๑๙๙

โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 33259

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

ก) พกคจิกายน ๒๕๔๗

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓
มีนาคม ๒๕๔๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖

๕. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล

ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำขอ จำนวน ๒ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณี
คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือห้องชุด
หรือขอรับโอนที่ดินหรือห้องชุด ในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในฐานะที่เป็นดินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
ของตนว่า หากคนสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า
เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุด เป็นดินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคน
สัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทยต่อไปได้ และในกรณีที่คนต่างด้าวที่เป็น
คู่สมรสของคนสัญชาติไทยอยู่ต่างประเทศ ให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือในตาริพับลิก
บันทึกล้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้ให้ได้ใจความว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดิน
หรือห้องชุด เป็นดินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็นคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่
สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และรับรองว่าคนต่างด้าวนั้นเป็นคู่สมรสของคนสัญชาติไทย
จริง เสร็จแล้วให้ผู้ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุด ถือหนังสือรับรองนั้นมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดิน
ที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นั้น

/กรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน ในกรณีที่คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซึ่งพำนักอยู่ในประเทศไทย แต่คนต่างด้าวมียศ ชดช้อยไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เห็นควรให้คนสัญชาติไทยและคู่สมรส ที่เป็นคนต่างด้าวไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองเพื่อยืนยันว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทย นำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุด เป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง โดยให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการ สมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนสัญชาติไทยนำหนังสือรับรองนั้นไปมอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมต่อไป โดยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอให้เรียกเก็บแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) สำหรับเอกสารคำขอและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการสอบสวนให้ตั้งเพิ่มเติมเฉพาะ เพื่อแยกเก็บ

อนึ่ง ในกรณีที่คนสัญชาติไทยสามารถแสดงหลักฐานได้ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดิน หรือห้องชุดเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทย ต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายบัญญัติ จันทน์เสน่ะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙,โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓,โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

ตัวอย่าง



(ท.ด.๙)

คำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง

ฉบับที่

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้านาย/นาง.....

และนาย/นาง.....เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ขอให้ถ้อยคำร่วมกันว่า นาย/นาง.....มีความประสงค์จะซื้อที่ดินตามเครื่องหมาย

ข้างบนนี้เพื่อเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัว แต่เนื่องจากนาย/นาง.....

มีเหตุขัดข้องไม่สามารถไปให้ถ้อยคำยืนยันต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำ

มาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส/ทรัพย์สินที่ทำมา

หาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน บันทึกถ้อยคำดังกล่าวในหนังสือรับรอง เพื่อนำ
ไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดิน ตามเครื่องหมายข้างบนนี้

(ลงชื่อ)ผู้ขอ

(ลงชื่อ)พยาน

(ลงชื่อ)พยาน

ตัวอย่าง



(อ.ช.๑๗)

คำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง

ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่.....

ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....

ตำบล.....

ชื่ออาคารชุด.....

อำเภอ.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

จังหวัด.....

เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่.....

หมู่ที่..... ถนน..... ตรอก/ซอย.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย/นาง..... และนาย/นาง.....

เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ถ้อยคำร่วมกันว่า นาย/นาง.....

มีความประสงค์จะซื้อห้องชุดตามเครื่องหมายข้างบนนี้เพื่อเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัว แต่เนื่องจาก

นาย/นาง..... มีเหตุขัดข้องไม่สามารถไปให้ถ้อยคำยืนยันต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าเงิน

ทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว

มิใช่สินสมรส/ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกถ้อยคำดังกล่าวในหนังสือรับรอง เพื่อนำไปใช้เป็น

หลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุด ตามเครื่องหมายข้างบนนี้

(ลงชื่อ)ผู้ขอ

(ลงชื่อ)พยาน

(ลงชื่อ)พยาน



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 18389

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

30 มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำแนะนำหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

ตามที่กรมที่ดินได้รวบรวมหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติ เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว โดยจัดทำคู่มือเวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานได้โดยสะดวกในการสอบสวน และเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว จึงได้จัดทำคำแนะนำหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซึ่งเป็นภาษาอังกฤษและภาษาไทย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัจน์ เมธิวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓

Suggestion

Principle for Acquisition of Land by a Thai who has an Alien Spouse

A Thai, who has an alien spouse (legal or illegal), would like to purchase land, an alien spouse has to confirm in a certify letter that the spending on land is his/her separate property (*sin suan tua*) or personal asset. The proceeding of certify letters are as follows:

1. In case an alien spouse lives in Thailand:

1.1 In case an alien is a legally spouse, a Thai and an alien spouse have to give joint confirmation in certify letter according to the forms which were specified by the Department of Lands in front of the competent officer in the date of registration of rights and juristic act that the spending on land is sin suan tau of a Thai not sin som ros of the spouse.

1.2 In case an alien is an illegally spouse, a Thai and an alien spouse have to give joint confirmation in certify letter according to the forms which were specified by the Department of Lands in front of the competent officer in the date of registration of rights and juristic act that the spending on land is personal asset of a Thai only not common property.

คำแนะนำ

หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

คนไทยที่มีคู่สมรส (ทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย) เป็นคนต่างด้าว ขอซื้อที่ดินได้ โดยต้องให้คู่สมรสต่างด้าว ยืนยันในหนังสือรับรองว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยโดยวิธีทำหนังสือรับรองแยกได้ ดังนี้

1. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

1.1 กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรองตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส

1.2 กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่มิชอบด้วยกฎหมาย ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรองตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

2. In case an alien spouse lives in Thailand but could not proceed according to No.1:

In case an alien spouse lives in Thailand but in the date of registration an alien could not give written confirmation together with a Thai in front of the competent officer at the registration land office. A Thai and an alien spouse shall lodge the application of testimony form for confirming that the spending on land is sin suan tau or personal asset of only a Thai not sin som ros or common property by lodging the application to the competent officer at provincial land office or any branch land office.

3. In case an alien spouse lives in oversea:

In case an alien spouse lives in oversea and could not lodge the application of testimony form according to No.1 and No.2. An alien has to contacts the embassy, consular or notary public for giving testimony of an alien spouse in certify letter according to the forms which were specified by the Department of Lands that the spending on land is sin suan tau or personal asset of a Thai not sin som ros or common property one. The embassy, consular or notary public has to certify that

2. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม 1.

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคนต่างด้าว ไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน กับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ไปยื่นคำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง เพื่อยืนยันว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันโดย ให้ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งใดแห่งหนึ่ง

3. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตาม 1. และ 2. ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้ สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารี พับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือ รับรองตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด ว่าเงินทั้งหมด ที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือ ทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือ ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแล้วให้สถาน เอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคล

person, who applies for certify letter, is truly spouse or they live together as husband and wife with a Thai. After, a Thai who would like to purchase land shall bring original of certify letter to the competent officer for registration of rights and juristic act accordingly.

4. In case a Thai who has legal or illegal alien spouse, if a Thai could show the evidence indicates that the spending on land is sin suan tau or personal asset according to section 1471 and section 1472 of The Civil and Commercial Code, the competent officer could registers rights and juristic act for a Thai without testimony form of Thai nationality and an alien spouse according No.1 - No.3.

5. In case a Thai, who has alien spouse, purchased land before 23 March B.E. 2542 but informed or submitted a false document declaring that he/she is single.

For relaxation of rule to a Thai, who has legal or illegal alien spouse, purchased or owned land after the date of marriage. And a Thai informed or submitted a false document to the competent officer declaring that he/she is single or a

ที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กิน กันสามี ภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อที่ดินนำต้นฉบับ หนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่ง ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

4. ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบ และมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถ แสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตาม มาตรา 1471 และมาตรา 1472 แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับ คนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทย และคู่สมรสต่างด้าว ตาม 1. ถึง 3. แต่อย่างใด

5. กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินก่อนวันที่ 23 มีนาคม 2542 โดยแจ้ง หรือยื่นเอกสารเท็จว่าเป็นโสด

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็น คนต่างด้าว ที่ซื้อหรือถือครองที่ดินหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่า เป็นโสด มิได้มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ก่อนที่ กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ค่วนที่สศท ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542

Thai has no alien spouse prior to the date of issuing letter of Ministry of Interior, Urgent No. MOI 0710/Circulation 792 dated 23 March B.E. 2542. An alien spouse and a Thai shall together give a written confirmation in certify letter in front of the competent officer that the spending on land is sin suan tau or personal asset of only a Thai not sin som ros or common property one. After, the competent officer retains documents in dealing file. If an alien spouse who lives oversea and could not give written confirmation together in front of the competent officer, an alien has to contacts the embassy, consular or notary public for giving testimony of an alien spouse in certify letter according to the forms which were specified by the Department of Lands that the spending on land is sin suan tau or personal asset of a Thai not sin som ros or common property one. The embassy, consular or notary public has to certify that person, who applies the certify letter, is truly spouse or they live together as husband and wife with a Thai. After, a Thai who would like to purchase land shall bring original of certify letter to the competent officer for retaining documents in dealing file.

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ ถ้าคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยื่นขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพบลึก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าว ไว้ในหนังสือรับรอง ตามแบบที่กรมที่ดินกำหนดว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพบลึก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริงแล้วให้ผู้ซื้อที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ

.....

กรมที่ดิน

มิถุนายน 2552

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๘๒๗



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕

เรื่อง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๓๔๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๐๕ ตอนที่ ๑๔ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ มีผลบังคับใช้ เป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ โดยพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้ยกเลิกความใน (๑) และ (๒) ของมาตรา ๕๗ และยกเลิกความในมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมทั้ง บัญญัติให้ใช้ความใหม่แทน

ดังนั้น กรมที่ดินจึงได้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๓๔๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๔ เรื่อง บริษัท ไทยคิวที จำกัด ขอรับโอนที่ดินจากตัวแทน เสีย และขอเรียนขอความ เข้าใจเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ ดังนี้

๑. กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด มีหุ้นที่ถือโดยคนต่างก่าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบ เก้า ของทุนจดทะเบียน หรือมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างก่าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น อย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่กรณี ถือว่าบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดดังกล่าวเป็นคนต่างก่าว เพราะคงตามมาตรา ๕๗ แต่ถ้ามูล หุ้นที่ถือโดยคนต่างก่าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบ เก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างก่าวไม่ เกินกว่า กึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวเป็นคนไทย เพราะไม่คงตามมาตรา ๕๗

๒. กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดมีนิติบุคคลเข้าถือหุ้นอยู่ด้วย ให้พิจารณาว่า นิติบุคคลที่ถือหุ้นอยู่นั้นเป็นนิติบุคคลที่คงตามมาตรา ๕๗ หรือไม่ ถ้าคงตามมาตรา ๕๗ ก็ย่อมถือได้ว่า หุ้นของนิติบุคคลดังกล่าวที่ไปถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดเป็นหุ้นของคนต่างก่าวทั้งหมด

และถือว่านิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นคนต่างด้าว กำนันนิติบุคคลนั้นไม่ต้องตามมาตรา ๔๗
ก็ให้ถือว่าหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าวที่ไม่ถือหุ้นในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นหุ้นของคนไทย
ทั้งหมด และถือว่านิติบุคคลผู้ถือหุ้นเป็นคนไทยด้วย

อนึ่ง ความหมายในมาตรา ๔๔ ก็คือ บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่ปรากฏว่า
หุ้นอันเป็นหุ้นจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าว
ไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แต่บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นมีนิติบุคคล (ไทย) เป็นผู้ถือหุ้น
อยู่ด้วย เมื่อพิจารณาว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวแล้ว เป็นนิติบุคคล (ไทย) ที่ตามมาตรา ๔๗
ก็ให้ถือว่าหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล (ไทย) นั้นเป็นหุ้นของคนต่างด้าวทั้งหมด และ เมื่อรวมกับหุ้นที่ถือโดย
คนต่างด้าวอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ทำให้มีจำนวนหุ้นเกินกว่าร้อยละ
สี่สิบเก้า หรือนิติบุคคล (ไทย) นั้นเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของบริษัทจำกัดหรือ
บริษัทมหาชนจำกัดที่มีอยู่แล้ว ทำให้มีผู้ถือหุ้นเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่าบริษัท
จำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้นเป็นคนต่างด้าว

๓๐. กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ใ้มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้น
มีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณาว่านิติบุคคลอื่นนั้นเช่นเดียวกับ ๒ จนกว่าจะทราบก่อน

๔๐. สำหรับหุ้นส่วนจำกัดหรือหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ก็ให้พิจารณา
ท่านองเดียวกันกับ ๑, ๒ และ ๓

๔๑. บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นที่ออกให้ผู้ถือนั้นเป็นหุ้นของ
คนต่างด้าว

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

๑๒

(นายสนั่น จันทราปาน)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

พระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖)
พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความใน (๑) และ (๒) ของมาตรา ๑๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(๑) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอื่นเป็นทุนจดทะเบียนน้อยกว่าร้อยละสิบเกินกว่าร้อยละสิบของหุ้นทั้งหมด หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นนอกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(๒) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวสองคนมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสิบของหุ้นทั้งหมด หรือผู้ถือหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี"

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๑๘ ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๗ เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้น แล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามที่กล่าวในมาตรา ๑๗ ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว"

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๙ ตอนที่ ๑๔ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕)

เหตุผล เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวในประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีของบริษัทจำกัดและห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดได้ก่อให้เกิดปัญหาว่า ทุนของคนต่างด้าวที่มีในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดจะต้องพิจารณาไปถึงทุนของคนต่างด้าวในนิติบุคคลอื่นที่เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นในบริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจำกัดด้วยหรือไม่ เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการพิจารณาความหมายของบทบัญญัตินี้ดังกล่าว สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับนิติบุคคลดังกล่าวให้ชัดเจนและเหมาะสมยิ่งขึ้น นอกจากนี้ สมควรแก้ไขเพิ่มเติมให้เงื่อนไขดังกล่าวใช้บังคับกับบริษัทมหาชน

ฉก



ที่ มท ๐๗๑๐/ว 18688

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๓/ กรกฎาคม ๒๕๔๑

เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับรอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๕๑๔ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๓๑
๒. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๑๔๒ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๓๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๑
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕
๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๔๒๗ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินและกระทรวงมหาดไทยได้วางหลักเกณฑ์การปฏิบัติกรณีนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียรวมอยู่ด้วยขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาซึ่งที่ดิน และได้วางทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมเพื่ออำนวยความสะดวกเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การบริการประชาชนเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น และลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน จึงให้ยกเลิกหลักเกณฑ์ใน (๑) ถึง (๖) ตามหนังสือกรมที่ดิน ลับ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๕๑๔ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๓๑ และให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ลับ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๑๔๒ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๓๑ หนังสือกรมที่ดิน ลับ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๑ และหลักเกณฑ์ตามข้อ ๓ ของหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๗๔๒๗ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๕ และวางหลักเกณฑ์การปฏิบัติใหม่ ดังนี้

(๑) ในการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลให้สอบสวนว่า

(๑.๑) นิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ รดยาให้ตรวจสอบหลักฐานจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น กรณีบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด หรือแบบรับรองรายการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนแล้ว หรือทะเบียนสมาชิกกรณี สมาคม หรือสหกรณ์ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ในการสอบสวนนั้นให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือที่อ้างถึง ๕ ข้อ ๑, ๒, ๔ และ ๕ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้ว

ฉก

(๑.๒) กรณีบริษัทจากัดฯได้มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นเป็นผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณานิติบุคคลอื่นนั้นตามนัยข้อ ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๔ จนกว่าจะขาดตอน สำหรับการพิจารณาหาชำนจากัดนั้น ในการตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ให้นิติบุคคลนั้นแสดงหลักฐานหนังสือรับรองจากตลาดหลักทรัพย์ว่า จะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวไม่ให้เกินกว่าร้อยละ ๔๔ ของทุนจดทะเบียน

(๑.๓) ในการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตาม (๑) จะต้องอยู่ภายใต้ขอบ วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น

(๒) กรณีนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินตามกฎหมายอื่นขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรณีธนาคารพาณิชย์ หรือธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ หรือ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายที่บัญญัติให้จัดตั้งขึ้นนั้น ไม่ต้องดำเนินการตาม (๑.๑) และ (๑.๒) รวมทั้งไม่ต้องดำเนินการตาม (๓) ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ อีก เนื่องจากการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นไปตามนัยแห่งกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ซึ่งยกเว้นบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ในการพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือผู้รักษาราชการแทน สั่งการทุกเรื่อง

(๔) สำหรับการพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นหนังสือรับรองการทนายประโชชน์ ให้นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้รักษาราชการแทน แล้วแต่กรณี สั่งการทุกเรื่อง เว้นแต่อำเภอใดที่ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ให้ยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ก็ให้ดำเนินการตาม (๓)

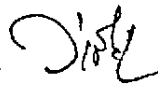
(๕) กรณีนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวร่วมถือหุ้นอยู่ด้วยตั้งแต่ ๔๐ % ขึ้นไป ซึ่งได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ขอได้มาซึ่งที่ดินนั้น ได้ผ่านการพิจารณาตรวจสอบจากคณะกรรมการฯ พอสถิติแล้ว จึงไม่ต้องดำเนินการตาม (๓) ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ อีก แต่ทั้งนี้จะต้องมีหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแจ้งให้ทราบไว้เป็นหลักฐานด้วย ส่วนการสั่งการให้ดำเนินการตาม (๒) หรือ (๔) แล้วแต่กรณี

ฉ.๓

(๖) กรณีนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วยมาตรา ๔๓ และมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากนิติบุคคลนั้นเป็นผู้ถือหุ้นหรือทุนของคนต่างด้าวตั้งแต่ ๕๐ % ขึ้นไป ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอ ในกรณีที่ดินนั้นอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการก่อนทุกรายตามนัย (๓) ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ และสำหรับที่ดินที่อยู่จังหวัดอื่นให้เสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการก่อนทุกรายตามนัยหนังสือที่อ้างถึง ๔ และหากนิติบุคคลตามนัยดังกล่าวขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ก็ให้ดำเนินการตามนัยเดียวกัน เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๐ ได้บัญญัติให้นามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวง ที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะพงษ์ศิริ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๔๐๔๔

โทรสาร. ๒๒๑๓๘๓๓



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัมรินทร์ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ สิงหาคม ๒๕๕๖

เรื่อง คับบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๘/ว ๕๑๔ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๓๑

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

๓. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑

ตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑ ใน (๑) หนังสือกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึง ๒ และหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๓ ใน (๒) ไว้ว่าหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติว่า กรณีนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นหรือทุนของคนต่างด้าวตั้งแต่ ๔๐% ขึ้นไป ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอ ในกรณีที่ดินนั้นอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการก่อนทุกราย และสำหรับที่ดินที่อยู่ในจังหวัดอื่น ให้เสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการก่อนทุกราย โดยหากนิติบุคคลตามนัยดังกล่าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ ก็ให้ดำเนินการตามนัยเดียวกัน นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน จึงให้ยกเลิกหลักเกณฑ์ใน (๑) ตามหนังสือกรมที่ดิน ลับ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๘/ว ๕๑๔ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๓๑ และให้ยกเลิกหนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕ และหลักเกณฑ์ใน (๒) ตามหนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สิริโสภณ

(นายประวิทย์ สิริโสภณ)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายในกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๕๕ , โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓, โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

ที่มท ๐๕๐๕/ว

12013



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ ถนน. ๑๐๒๐๐

๒๖ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล

๒. ตัวอย่างหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือหัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจ
การค้าจังหวัด

๓. หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๔ บัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของ
คนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสิบเก้า หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวน ไม่อาจ
ถือครองที่ดิน จึงมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็นนิติบุคคลตาม
มาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แต่ต่อมาให้คนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเกินกว่าร้อยละสิบเก้า หรือมีคนต่างด้าว
เข้าถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือ
ที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการ
จำหน่ายต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี และถ้า
ไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูล
ว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับโอนที่ดินไปแล้ว ต่อมาได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา
๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมาย
บัญญัติไว้

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้ทางราชการสามารถตรวจสอบได้ว่า หลังจากนิติบุคคล
รับโอนที่ดินไปแล้ว ได้มีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็น
นิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงขอให้จังหวัดดำเนินการ
ดังนี้

๑. สำรวจรายชื่อบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด และห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ ที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน ตามแบบบัญชี

ทะเบียน

ทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.) (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย)

๒. ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งรายชื่อนิติบุคคลตาม ๑. ให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) เพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีลักษณะตามมาตรา ๕๑ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ (หลักเกณฑ์การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.)

๓. เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลตาม ๑. ได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงได้ตามมาตรา ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินจึงต้องทำการจำหน่ายไป โดยให้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๕๑, ๕๔, ๕๕, ๑๐๐ และ ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. *Matub*,

(นายวิชา วิจิตรณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๔๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๑

ตัวอย่างหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด



ที่.....

.....

.....

วันที่...เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง ขอกความอนุเคราะห์ตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล

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 ๕๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการจำหน่าย
ต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูลว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับโอนที่ดิน
ไปแล้ว ต่อมาได้กลับสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่
จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

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

/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และ โปรดแจ้งผลการตรวจสอบพร้อมเอกสารหลักฐานที่
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

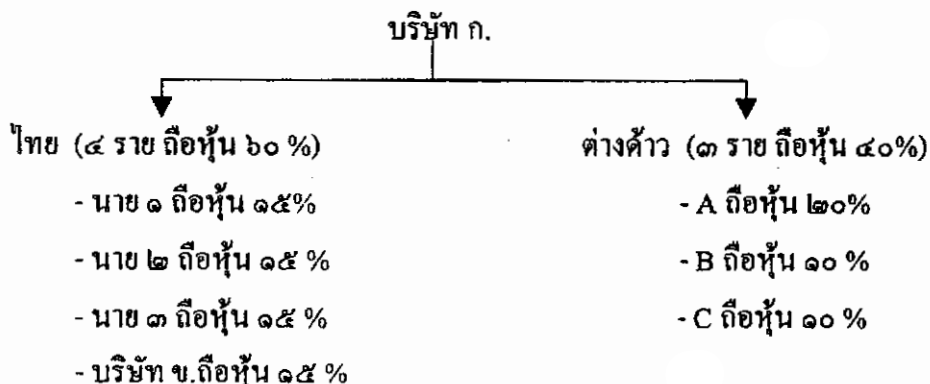
๑.๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้ตรวจจากหนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน ถ้าปรากฏว่ามีคนต่างด้าวมูลค่าไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด และผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงรับโอนที่ดินได้

๒. เมื่อดำเนินการตาม ๑ แล้วปรากฏว่า นิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แต่นิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ด้วย กรณีนี้จึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๕๘ 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

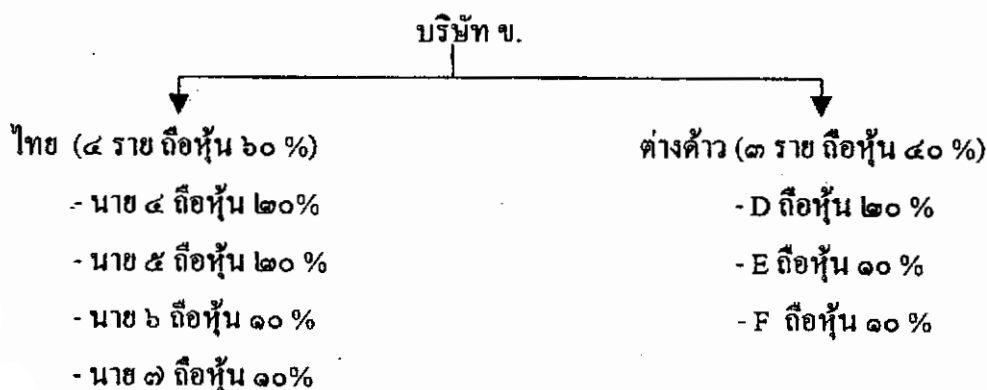
ตัวอย่างกรณี ๒.๑



/ขั้นตอนที่ ๑

ขั้นตอนที่ ๑ 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

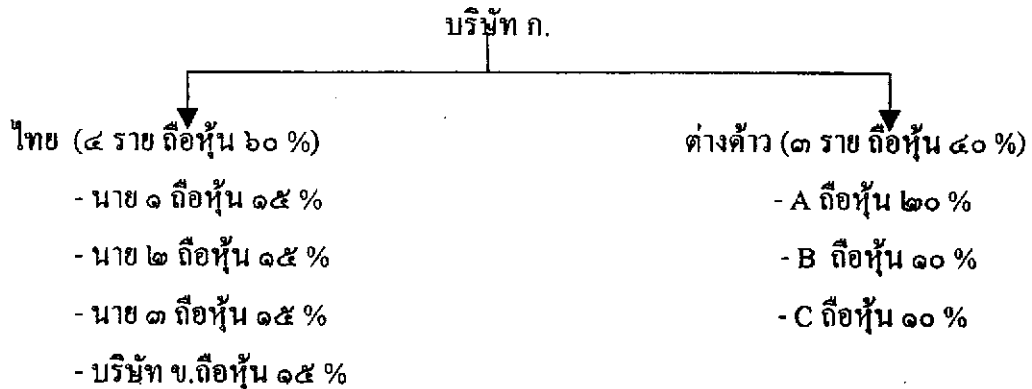
ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ จึงถือว่า หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด บริษัท ก. จึงสามารถรับโอนที่ดินได้

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 และถ้านำจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีจำนวนหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสิบเก้า หรือ นิติบุคคล (ไทย) นั้นเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่านิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ นั้นเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

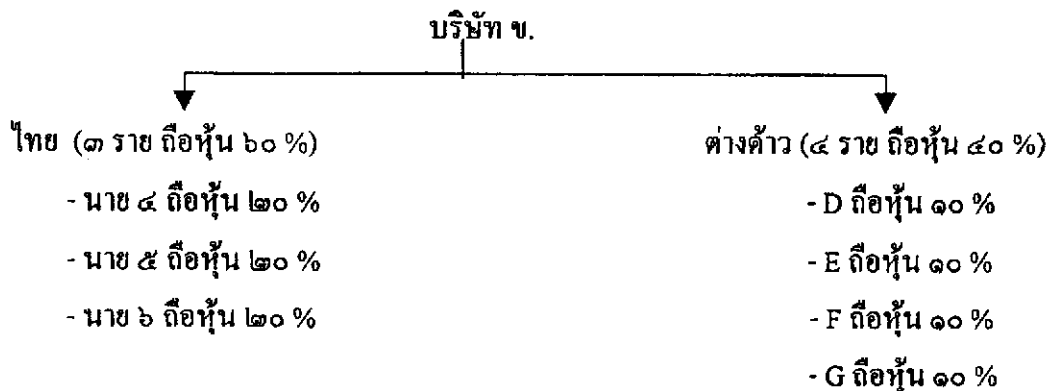
/ตัวอย่าง

ตัวอย่างกรณี ๒.๒



ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ก. มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก. จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่า บริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ หรือไม่



ขั้นตอนที่ ๒ ตรวจสอบว่า บริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ข. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ข. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๑ และมีผลดังนี้

/(๑) หุ้นของ

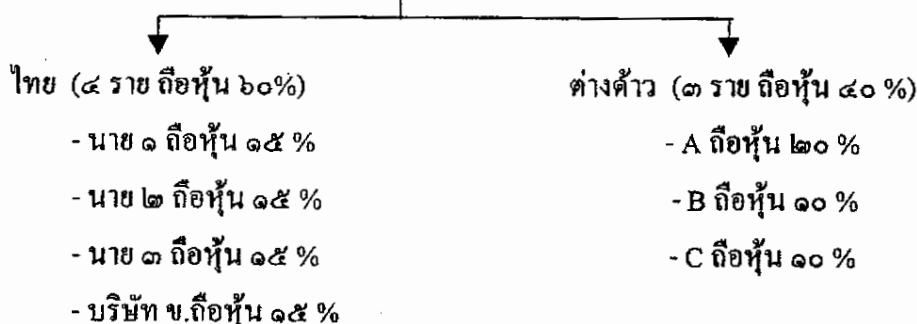
(๑) หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕ % กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(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 ๕๗ หรือไม่ โดยให้พิจารณาตาม ๒. จนกว่าจะขาดตอน ตัวอย่างเช่น บริษัท ก. (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) มีบริษัท ข. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่และบริษัท ข. ก็มีบริษัท ค. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ ก็ต้องพิจารณาว่าบริษัท ค. นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

ตัวอย่างกรณี ๓

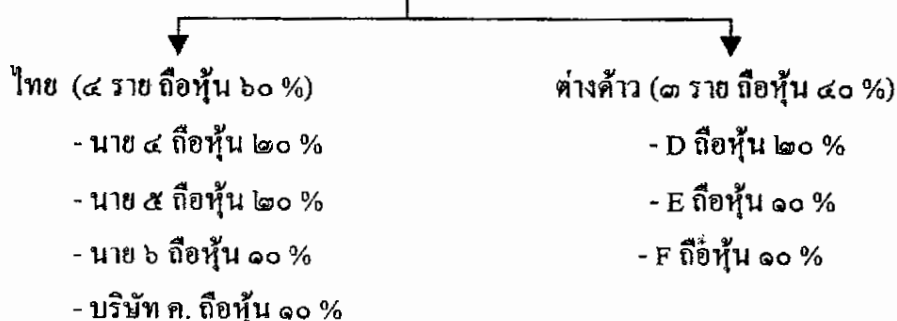
บริษัท ก.



ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือไม่

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

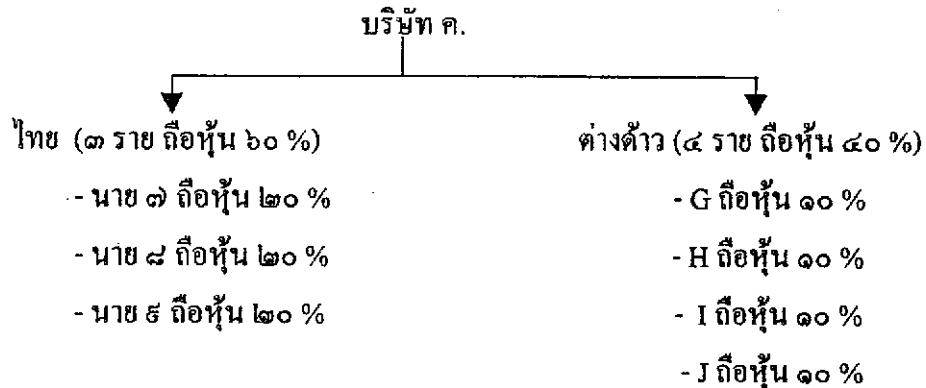
บริษัท ข.



/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. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น 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 ไม่ทำให้จำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลผู้ถือครองที่ดินที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น

.....

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอักษะรังค์ กทม.๑๐๒๐๐

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๖

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๔

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๕

ตามที่กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดิน ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยได้รับรายงานว่ามีชาวต่างชาติร่วมกับคนไทย หรือว่าจ้างคนไทย จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในขั้นตอนแรกจะขอซื้อบ้านและที่ดิน เพื่อยู่อาศัยหรือเป็นสำนักงาน แล้วต่อมาขอเปลี่ยนวัตถุประสงค์เป็นขายหรือแบ่งขายให้ชาวต่างชาติด้วยกัน อันเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เห็นควรวางทางปฏิบัติเพิ่มเติมว่า กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ขอได้มาซึ่งที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) หากปรากฏว่ามีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการหรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงรายได้ของผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยทุกคน โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใดมาที่ปรายได้เดือนละเท่าใด โดยให้แสดงหลักฐานด้วย หากผู้ยืมเงินผู้อื่นมาซื้อ ก็ให้ส่งหลักฐานการกู้ยืมเงิน ซึ่งถ้ารายได้สอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย

/หรือเป็น

หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า บุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามมาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้ กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) สุรอรธ ทองนิรมล

(นายสุรอรธ ทองนิรมล)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗



๕ | กรกฎาคม ๒๕๔๕

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๕
สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกซื้อขาย จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด
ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคล
ที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
และมีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคน
ต่างด้าว โดยกำหนดให้สอบสวนถึงรายได้ของผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการสอบสวนของพนักงาน
เจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอความร่วมมือและวางทางปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

๑. ทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ใช้กับนิติบุคคลที่ขอได้มาซึ่งที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์
เพื่อนำไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพัก
ตากอากาศ

๒. หลักฐานที่ใช้ประกอบการสอบสวนผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยว่า มีอาชีพใด รายได้
เดือนละเท่าไร เช่น หนังสือของสถานประกอบการที่รับรองว่าผู้ถือหุ้นปฏิบัติงานในตำแหน่งใด ตั้งแต่
เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร หรือหลักฐานอื่นใดที่เชื่อถือได้ และให้สอบสวนผู้ถือหุ้นว่า เงินที่ซื้อหุ้นมี
ที่มาอย่างไร เช่น เป็นเงินที่เก็บสะสมไว้ ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยต้องแสดงหลักฐานด้วย เช่น
บัญชีเงินฝากหรือหนังสือสัญญาขายที่ดิน หลักฐานการรับมรดก สัญญากู้ยืม

๓. กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลนั้นจะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้น
หรือเป็นกรรมการ) ต้องสอบสวนที่มาของเงินที่ซื้อหุ้นด้วย โดยสอบสวนตัวแทนของนิติบุคคลผู้ถือหุ้นว่า
เงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐาน เช่น งบดุลของบริษัท และถ้าอ้างว่ากู้เงินผู้อื่นมาซื้อหุ้น
ต้องแสดงหลักฐาน เช่น สัญญากู้ยืม และรายงานการประจักษ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

/๔. กรณีนิติบุคคล

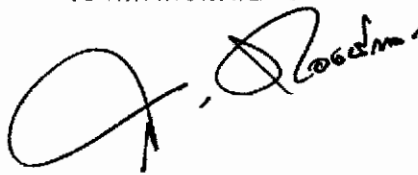
๔. กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน เช่น มีทุนจดทะเบียน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ซื้อที่ดินราคา ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาทโดยไม่มีการจ่ายงบที่ดิน ให้สอบสวนว่า เงินที่ซื้อที่ดินมีที่มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐานประกอบ และถ้าผู้ยื่นมาให้แสดงรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว พร้อมหลักฐาน สัญญาผู้ยืม และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๔.๑ กรณีผู้ยืมจากคนต่างคำว หรือนิติบุคคลต่างคำว ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่นหลักฐาน การโอนเงินจากต่างประเทศ หรือการถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

๔.๒ กรณีผู้ยืมจากคนสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลนั้นจะ ไม่มี คนต่างคำวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ) ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น งบดุลของบริษัท การถอนเงิน จากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป พร้อมนี้ได้ส่งตัวอย่างบันทึก ข้อค้นพบเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานมาด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุรอรธ ทองนิรมล)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๕๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)**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. 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 ข้าพเจ้าทราบว่าการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ 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. ข้าพเจ้าบริษัท.....ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น
โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน.....หุ้น มีมูลค่า.....บาท บริษัทประกอบกิจการ.....
ตามวัตถุประสงค์ข้อ.....มีรายได้ปีละ.....บาท (.....บาทถ้วน) ปรากฏตาม
หลักฐาน (งบดุลของบริษัท/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นบริษัทนำมาจาก (รายได้ของบริษัท/กู้ยืมมา/ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐาน
รายงานการประชุม และ (งบดุลของบริษัท/สัญญากู้ยืม/ฯลฯ)

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือ
ที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมี
ความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๑๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจ
จำหน่ายที่ดิน.....

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน
.....

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง
มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้แทนบริษัท

กรณีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์อื่นขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย

ที่ดิน

ระวาง.....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 การขอได้มา

ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทหรือที่อยู่อาศัย มิได้นำไปค้าหากำไรหรือนำไปให้
เช่าแต่อย่างใด จำนวน แปลง เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปประกอบธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้
เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้นไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือ
ที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิด
ฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๔. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ เนื้อที่ที่ซื้อไม่ควรเกินหนึ่งไร่

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๖



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัมรินทร์ กทม.๑๐๒๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๘
สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด
ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคล
ที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
และมีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว
โดยกำหนดให้สอบสวนถึงที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น และที่มาของเงินซึ่งบริษัท
นำมาซื้อที่ดิน นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการสอบสวนของพนักงาน
เจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่
คนต่างด้าวจึงเห็นควรขอความร่วมมือและวางมาตรการเพิ่มเติมเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
ขอรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถ้ามีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็น
กรรมการให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย นำมาซื้อหุ้น

(๒) กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
ขอรับโอนที่ดินโดยไม่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า
ให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เช่น คนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าว
เป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่

/มีอาชีพ

มีอาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เช่น อาชีพเป็นทนายความ หรือนายหน้าให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย นำมาซื้อหุ้น

(๓) กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจำหน่ายที่ดินให้สอบสวนโดยละเอียดถึงที่มาของเงินซึ่งนิติบุคคลนำมาซื้อที่ดิน

โดยการสอบสวนที่มาของเงินตาม (๑) , (๒) และ (๓) ให้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดไว้ในหนังสือที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด

(๔) การรับโอนที่ดินของบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ต้องดำเนินการตาม (๑) , (๒) และ (๓) แต่อย่างใด

(๕) กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว ให้สอบสวนว่ามีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่

(๖) ขอให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการประชาสัมพันธ์ให้ทราบทั่วกันว่า ผู้ใดถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานและฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคล มีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ และ ๑๑๒ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและต้องจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ทั้งนี้ เนื่องจากตัวอย่างบันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้นและตัวแทนนิติบุคคลผู้ซื้อที่ดินตามหนังสือที่อ้างถึง มีข้อความเกี่ยวกับความผิดทางอาญายังไม่ครอบคลุมและไม่ตรงกับที่จะให้ประชาสัมพันธ์ จึงให้ยกเลิกตัวอย่างบันทึกถ้อยคำดังกล่าว และให้ใช้ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำตามสิ่งที่ส่งมาด้วยแทน

อนึ่ง ถ้ารายใดสอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตามมาตรา ๖๔ วรรคสอง

/แห่งประมวล

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้
กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พีรพล ไตรทศวิทย์

(นายพีรพล ไตรทศวิทย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๓๗



(ท.ค. 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) โดยเงินที่ซื้อหุ้นบริษัทนำมาจาก (รายได้ของบริษัท/กู้ยืมมา/ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐานรายงาน
การประชุมและ (งบดุลของบริษัท/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.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)

กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง.....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. 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 และมี

ความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๑๔ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่

จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้แทนบริษัท

กรณีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์อื่นขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย

ที่ดิน

ระวาง.....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 การขอได้มา

ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทหรือที่อยู่อาศัย มิได้นำไปค้าหากำไรหรือนำไป
ให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน แปลง เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปประกอบธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้
เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้นไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่า ไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่า การถือที่ดิน
แทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๒ (๑) และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความ
ผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่
จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๔. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ เนื้อที่ที่ซื้อไม่ควรเกิน
หนึ่งไร่

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว 23613



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๙

๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

ตามที่กรมที่ดินและกระทรวงมหาดไทยได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าว และนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น โดยจัดทำเป็นคู่มือและหนังสือสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการควบคุมการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์หลักเกณฑ์ดังกล่าว จึงได้จัดทำสรุปมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และขอความร่วมมือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด ในกรณีที่มีการซื้อที่ดินเกินจำนวนมาก หรือเมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วเป็นที่ดินจำนวนมากจนผิดสังเกต หากรายใดมีเหตุผลหรือพฤติการณ์ที่พอจะเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ วรรคสอง ขอให้จังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕ - ๗๐ โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๖

๒.๒ กรณีคนต่างด้าวตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทน

เนื่องจากมีปัญหาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ในลักษณะตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดิน กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินจึงได้วางทางปฏิบัติให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ดังนี้

๒.๒.๑ กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ คำว่าที่ที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๕ คำว่าที่ที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕ และคำว่าที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ วางทางปฏิบัติไว้โดยมีสาระสำคัญว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐, ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) และมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (เช่น จ้างขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ) โดยนิติบุคคลนั้น มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว (มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าวเป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่มืออาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เช่น เป็นทนายความ หรือนายหน้า) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนให้ปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนว่า ผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย (ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริงมิได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว โดยมีวิธีการสอบสวน ดังนี้

(๑) สอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย (ทั้งกรณีของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลสัญชาติไทย และนิติบุคคลสัญชาติไทย ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร โดยต้องแสดงหลักฐานประกอบ

(๒) สอบสวนว่าเงินที่ถือหุ้นมีที่มาอย่างไร (ทั้งกรณีของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยและนิติบุคคลสัญชาติไทย ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) เช่น เงินเก็บสะสม ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยให้แสดงหลักฐาน เช่น บัญชีเงินฝาก สัญญาซื้อขาย หลักฐานการรับมรดก หรือสัญญากู้ยืม

/(๓) กรณีนิติบุคคล...

(๓) กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียนโดยไม่มีการจดทะเบียน
โอนที่ดิน ให้นิติบุคคลนั้นแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อที่ดิน

๒.๒.๒ เนื่องจากมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็น
นิติบุคคลต่างดาว ค่อมภายหลังได้เพิ่มทุนจนกลายเป็นนิติบุคคลต่างดาว กรมที่ดินจึงได้วางทางปฏิบัติ
ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๕ ว่า ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปีให้
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัด ส่งรายชื่อนิติบุคคลที่มีคนต่างดาวถือหุ้นหรือ
เป็นกรรมการ (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ให้สำนักบริการข้อมูล
ธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัดตรวจสอบว่า นิติบุคคลดังกล่าวมีคนต่างดาวเพิ่มทุนจนกลายเป็น
นิติบุคคลต่างดาวหรือไม่ ซึ่งหากตรวจสอบแล้วพบว่านิติบุคคลใดกลายเป็นนิติบุคคลต่างดาว
นิติบุคคลนั้นจะต้องถูกบังคับให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมด

๓. มาตรการบังคับและลงโทษในการถือที่ดินแทนคนต่างดาว

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างดาว จะมีการดำเนินการบังคับ
จำหน่ายที่ดินและลงโทษผู้กระทำความผิด ดังนี้

๓.๑ มาตรการเกี่ยวกับที่ดินโดยการบังคับให้จำหน่ายที่ดินตามขั้นตอนของกฎหมาย

ตามมาตรา ๕๔ และ ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดหลักเกณฑ์ว่าเมื่อปรากฏว่าผู้ใด
ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างดาว หรือนิติบุคคลต่างดาว หรือคนต่างดาวได้มาซึ่งที่ดิน
โดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้คนต่างดาวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่า
หนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่าย
ที่ดินนั้น

โดยการจำหน่ายที่ดินนั้น เพื่อความรวดเร็วในการบังคับและดำเนินการ อธิบดีกรมที่ดินจึงได้
มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วในกรณีที่ดินตั้งอยู่ที่จังหวัดอื่น ซึ่งขั้นตอนการดำเนินการจำหน่ายที่ดิน
กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วตามคู่มือการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างดาวหรือนิติบุคคลต่างดาว
(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗)

๓.๒ มาตรการเกี่ยวกับตัวบุคคลโดยมีความผิดอาญาและถูกลงโทษตามกฎหมาย

กรณีมีการจดทะเบียนโดยมีพฤติการณ์ถือที่ดินแทนคนต่างดาว จะมีความผิดทางอาญา ดังนี้

๓.๒.๑ ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗ ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการ

/ตามหน้าที่...

ตามหน้าที่เจตจำนงอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๓.๒.๒ ความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ นิติบุคคลมีความผิดตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับคนไทยมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว จึงได้กำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวโดยเคร่งครัด และถ้ามีข้อมูลหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่า การถือครองที่ดินรายใดเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๗๒๙๙



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑

๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๕

เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานเจ้าหน้าที่ กรณีการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๓๖๑๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒

ด้วยสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี ได้ส่งเรื่องร้องเรียน กรณีมีผู้ร้องเรียนเสนอความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบการซื้อขายที่ดินของชาวต่างชาติ เนื่องจากชาวต่างชาติได้ทำการซื้อที่ดินในนามบุตรที่เกิดในประเทศไทย หรือในนามของนอมินีที่อยู่ในประเทศไทย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยผิดกฎหมาย และได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ตามหนังสือที่อ้างถึงไว้แล้ว จึงขอให้จังหวัดกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือดังกล่าว โดยเคร่งครัด หากภายหลังพบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่มีหน้าที่ในเรื่องนี้จงใจหรือปล่อยปละละเลยจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ กรมที่ดินจะพิจารณาลงโทษทางวินัยกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ตามสมควรแก่กรณี โดยเคร่งครัด และหากเป็นกรณีมูลเหตุมาจากการทุจริตเรียกรับผลประโยชน์ กรมที่ดิน จะดำเนินการทางอาญาก็ทางหนึ่งด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมเกียรติ งามอมกิตติ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ - ๗๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๖๖

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว๒๕๐๒๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานเจ้าหน้าที่ กรณีการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๙

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๗๖๙๘ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๕

ตามที่ปรากฏข่าวทางสถานีโทรทัศน์ อ้างว่ามีกลุ่มทุนชาวต่างชาติดำเนินธุรกิจผิดกฎหมาย และครอบครองทรัพย์สินหลายรายการ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยผิดกฎหมาย และได้กำหนดแนวทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึงไว้แล้ว ตาม ๑. และ ๒ จึงขอให้จังหวัดกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือดังกล่าวโดยเคร่งครัด หากภายหลังพบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่ในเรื่องนี้จงใจหรือปล่อยปละละเลยจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ กรมที่ดินจะพิจารณาโทษทางวินัยกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามสมควรแก่กรณีโดยเคร่งครัด และหากเป็นกรณีมูลเหตุมาจากการทุจริตเรียกรับผลประโยชน์ กรมที่ดินจะดำเนินการทางอาญาอีกทางหนึ่งด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางพนิตาดี ปราชญ์นคร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ - ๗๑ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว๒๕๗๑๑



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗ 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 ๒๕๕๙

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 มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือครองที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายเป็นจำนวนมาก ซึ่งกรมที่ดินได้วางแผนทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล (บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว) ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ ถึง ๕ แล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมาย 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...

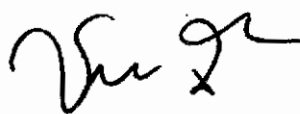
๓. ให้จังหวัดสั่งการพนักงานเจ้าหน้าที่ สํารวจรายชื่อนิติบุคคล บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิตและบริษัทประกันวินาศภัย) ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ หรือเป็นกรณีเป็นที่สงสัยว่า มีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และจัดส่งให้กรมพัฒนาธุรกิจการค้าเพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๔๗ หรือ ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่อย่างไร

๔. เมื่อจังหวัดได้รับผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลตาม ๓. ได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๔๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๔๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินจึงต้องทำการจำหน่ายไป โดยให้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๘๗, ๙๔, ๙๕, ๑๐๐ และ ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๕. สำหรับกรณีตรวจสอบเป็นที่ยุติแล้วพบว่า เป็นกรณีถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ดำเนินการตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ ตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยาพร จันทร)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕ - ๗๑โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

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 ข้าพเจ้าทราบว่าการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำคุกข้าพเจ้า นอกจากนี้ข้าพเจ้ารับทราบด้วยว่าหากต่อมาในภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวจนบริษัทกลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ โดยต้องจำหน่ายที่ดิน และต้องรับโทษทางอาญา ดังกล่าวเช่นกัน
๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับบ่อสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง.....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 และฐานแจ้งให้พนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ซึ่งข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ
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



(ท.ด. ๑๖)

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 โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้ เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้น ไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

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

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๙๐๗๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑
๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๓๖๑๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒
๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๗๑๑ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

ตามที่กรมที่ดินและกระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

เนื่องจากปัจจุบันมีการร้องเรียนหรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับ กรณีการถือครองที่ดินของกลุ่มทุนต่างชาติ หรือปรากฏเหตุการณ์ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ซึ่งกรมที่ดินได้ประสานกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลแล้วได้รับแจ้งว่า นิติบุคคลจะต้องรายงานสถานะสัดส่วนการถือหุ้นอย่างน้อยปีละ ๑ ครั้ง โดยยื่นสำเนาทะเบียนผู้ถือหุ้นต่อนายทะเบียนภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี และกรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้เสนอแนะ กรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ให้ตรวจสอบทะเบียนผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลด้วย เนื่องจากหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นจะมีการบันทึกไว้ในทะเบียนผู้ถือหุ้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว สมควรควรวางแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติม กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากปรากฏว่ามีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ แต่มีเหตุอันควรเชื่อว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเพิ่มเติมจากทะเบียนผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลนั้นๆ เปรียบเทียบกับบัญชีผู้ถือหุ้นและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถ่ายสำเนาทะเบียนผู้ถือหุ้นเก็บไว้เป็นข้อมูล หากสอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อที่ดิน

/เพื่อประโยชน์...

เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน
ข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยาวุธ จันทร)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ - ๗๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/วส๙๗



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง กำชับการดำเนินการเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างอิง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๕๗๑๑ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งกำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น และวางแผนทางปฏิบัติเพิ่มเติมในการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดิน พร้อมทั้งให้สำรวจรายชื่อนิติบุคคล บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ หรือเป็นกรณีที่สงสัยว่า มีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และจัดส่งให้กรมพัฒนาธุรกิจการค้าตรวจสอบว่า นิติบุคคลดังกล่าวมีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้รับผลการตรวจสอบแล้วก็ให้พิจารณาดำเนินการจำหน่ายตามมาตรา ๘๗ มาตรา ๙๔ มาตรา ๙๕ มาตรา ๑๐๐ และมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว กรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่มีความสำคัญเร่งด่วน เนื่องจากอาจมีกรณีเกี่ยวข้องกับการหลีกเลี่ยงกฎหมายและไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายและมีผลต่อการถือครองที่ดินของนิติบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย จึงขอให้จังหวัดสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามหนังสือที่อ้างถึงดังกล่าวโดยเคร่งครัด และหากตรวจสอบแล้วไม่พบหรือพบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าว หรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้รายงานให้กรมที่ดินทราบในครั้งแรกภายในวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๖ และภายในวันที่ ๑๐ ของทุกเดือน เพื่อที่กรมที่ดินจะได้นำข้อมูลดังกล่าวประสานงานกับสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และกรมสอบสวนคดีพิเศษ ดำเนินการตรวจสอบว่าบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลดังกล่าวมีการนำเงินที่ได้จากการกระทำความผิดกฎหมายมาซื้อที่ดินหรือสิ่งทรมหทรัพย์อื่นหรือไม่ และขอให้หนังสือแจ้ง

-/ คำสั่งยึด...

คำสั่งยึดหรืออายัดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นดังกล่าวไปยังกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตั้งอยู่โดยด่วน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่รายงานผลการดำเนินการภายในกำหนดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยาวุธ จันทร์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ - ๗๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๖๖๕



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๙ เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๖๖๕ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๓๓๖๖๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา

๒. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้กำหนดมาตรการให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการ กรณีมีเหตุสงสัยว่าจะมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยอาศัยการจดทะเบียนสมรสกับคนไทย หรือให้บุคคลอื่นถือที่ดินแทน ให้จังหวัดแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกันสอดส่องดูแลคนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคลที่มีพฤติการณ์ส่อไปในทางเชื่อได้ว่ามีพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย และหากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตน โดยมีพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง นั้น

เนื่องจากปัจจุบันมีการร้องเรียนหรือสือมวลงนต่าง ๆ นำเสนอข่าวเกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว (นอมินี) เป็นจำนวนมาก กระทรวงมหาดไทยจึงขอยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. และเพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปแนวทางเดียวกัน จึงขอให้จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

๑. แจ้งอำเภอ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ปกครองท้องที่ ร่วมกันสอดส่องดูแลคนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคล ที่มีพฤติการณ์ส่อไปในทางเชื่อได้ว่ามีพฤติการณ์ถือครองที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมาย และหากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตน โดยมีพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ เพื่อดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามข้อ ๒ และรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

๒. กรณีมีเหตุสงสัย หรือมีการร้องเรียน หรือสือมวลงนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และหรือมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว โดยมีขอบกรณีที่ดินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้อธิบดีกรมที่ดิน แต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริงให้ยุติว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ ประการใด เสร็จแล้วสรุปข้อเท็จจริงพร้อมทั้งความเห็นให้ผู้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

๒.๑ ที่ดินตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะกรรมการประกอบด้วย ๑. ปลัดจังหวัด เป็นประธานกรรมการ ๒. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นรองประธาน ๓. นายอำเภอ เป็นกรรมการ ๔. นายกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นกรรมการ ๕. ผู้ปกครองท้องที่ เป็นกรรมการ ๖. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาในพื้นที่ เป็นกรรมการ และ ๗. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการ เป็นกรรมการ

/และเลขานุการ...

และเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้ง พานิชย์จังหวัดหรือผู้แทน เป็นกรรมการ ร่วมด้วย

๒.๒ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะกรรมการประกอบด้วย ๑. ผู้ตรวจราชการ กรมที่ดิน เขตพื้นที่ที่รับผิดชอบ เป็นประธานกรรมการ ๒. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นรองประธาน ๓. ผู้อำนวยการเขตพื้นที่หรือผู้แทน เป็นกรรมการ ๔. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาในพื้นที่ เป็นกรรมการ และ ๕. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการ เป็นกรรมการและเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้ง ผู้อำนวยการสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าเขตหรือผู้แทน เป็นกรรมการ ร่วมด้วย

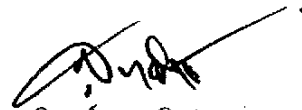
๓. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวนของคณะกรรมการตามข้อ ๒ แยกตามประเภท การใช้ประโยชน์ในที่ดิน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา และกรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

๔. เมื่อสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ถ้ามีกรณีต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๔ และ ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน และดำเนินการ ตามคู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ พร้อมทั้งเมื่อได้แจ้งความดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดแล้ว ขอให้ติดตาม ผลคดีและรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

๕. กรณีที่ตรวจสอบและสอบสวนแล้ว ยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมายการถือที่ดินแทน คนต่างด้าว หรือยังไม่มีเหตุสงสัยว่าที่ดินแปลงใดมีผู้ถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวให้คณะกรรมการมีหน้าที่ ต้องตรวจสอบและหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินในความรับผิดชอบอย่างต่อเนื่อง เช่น ตรวจสอบจากข้อมูล เกี่ยวกับการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติการณ์ ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อาจอ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดิน หรืออำนาจการจัดการ ที่ดิน เป็นต้น หากพบว่ารายใดมีพฤติการณ์น่าสงสัยหรือควรเชื่อได้ว่าเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้ดำเนินการ ตรวจสอบและสอบสวนโดยละเอียดตามข้อ ๓ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕ - ๗๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๑๒๖

หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองเป็นบุคคลธรรมดา

การใช้ประโยชน์ในที่ดิน	
เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย	เพื่อประกอบพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ
๑. สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ว่า ตามหนังสือร้องเรียน มีข้อเท็จจริง เป็นประการใดมีหลักฐานใดที่แสดงว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว	ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวน เช่นเดียวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ยกเว้น ข้อ ๔ ให้สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน และให้แสดงหลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ นั้น ในที่ดินแปลงดังกล่าว
๒. ตรวจสอบที่ดินแปลงที่สงสัยให้ทราบถึงลักษณะที่ดิน การใช้ประโยชน์ สภาพและฐานะของเจ้าของที่ดิน ผู้ใช้ประโยชน์ และลักษณะอื่น ๆ เพื่อตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้น หากยังเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยอยู่ หรือมีเหตุเชื่อได้ว่าเป็นการถือแทนคนต่างด้าวแล้วให้ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบตามข้อ ๓ ถึงข้อ ๖ ต่อไป	
๓. สอบสวนผู้ซื้อว่า ประกอบอาชีพอะไร ตั้งแต่เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร เงินที่นำมาซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงินและวิธีการชำระเงิน ขณะนี้ได้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือไม่อย่างไร ถ้าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร	
๔. สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินว่า ใช้ประโยชน์อย่างไร โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด หากเป็นการเช่า เช่ากับใคร ได้ทำสัญญาเช่าหรือไม่ ชำระค่าเช่าอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐานประกอบ	
๕. สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ใช้ประโยชน์ ในที่ดินแปลงข้างเคียงว่า ขณะนี้ที่ดินใช้ประโยชน์อย่างไร มีผู้ใดเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร	
๖. ตรวจสอบข้อมูลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าว และเจ้าของที่ดินด้านอื่น ๆ เช่น การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติกรรมที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดินหรืออำนาจจัดการที่ดิน เป็นต้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา	

หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองเป็นนิติบุคคล

การใช้ประโยชน์ในที่ดิน	
เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน/ที่พักของกรรมการ	เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ
๑. สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ว่า ตามหนังสือร้องเรียนมีข้อเท็จจริงเป็นประการใด มีหลักฐานใดที่แสดงว่าการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว	ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวน เช่นเดียวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน/ที่พักของ กรรมการ ยกเว้น ข้อ ๔ ให้สอบสวน ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน และให้แสดง หลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบการ พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์ ประเภทอื่น ๆ นั้น ในที่ดินแปลง ดังกล่าว
๒. ตรวจสอบที่ดินแปลงที่สงสัยให้ทราบถึงลักษณะที่ดิน การใช้ประโยชน์ สภาพและฐานะของเจ้าของที่ดิน ผู้ใช้ประโยชน์ และลักษณะอื่น ๆ เพื่อตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้น หากยังเป็น กรณีที่มีเหตุสงสัยอยู่ หรือมีเหตุเชื่อได้ว่าเป็นการถือแทนคนต่างด้าว แล้วให้ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบ ตามข้อ ๓ ถึงข้อ ๖ ต่อไป	
๓. สอบสวนผู้แทนของนิติบุคคลว่า เงินที่ซื้อที่ดินได้มาอย่างไร ให้แสดงงบดุลของนิติบุคคล ถ้ากู้ยืมมาให้แสดงหลักฐาน การกู้ยืมเงิน รวมทั้งการชำระหนี้เงินกู้ ขณะนี้ได้ครอบครอง ใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือไม่ เป็นไปตามที่แจ้งวัตถุประสงค์ ไว้หรือไม่ ถ้านิติบุคคลไม่ได้ใช้ประโยชน์ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด มีคำตอบแทนหรือไม่อย่างไร กรณีที่เป็นนิติบุคคลที่ขณะได้มาซึ่งที่ดิน ยังไม่มีการสอบสวน เกี่ยวกับเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นไทย ให้ดำเนินการสอบสวน เพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๗๐๑๗ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๕	
๔. สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินว่า ใช้ประโยชน์อย่างไร โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด หากเป็นการเช่า เช่ากับใคร ได้ทำสัญญาเช่าหรือไม่ ชำระค่าเช่าอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐาน ประกอบ	
๕. สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ใช้ประโยชน์ ในที่ดินแปลงข้างเคียงว่า ขณะนี้ที่ดินใช้ประโยชน์อย่างไร มีผู้ใดเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร	
๖. ตรวจสอบข้อมูลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าว และเจ้าของที่ดินด้านอื่น ๆ เช่น การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติกรรมที่แสดงออก แก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อ้างถึง การเป็นเจ้าของที่ดินหรืออำนาจจัดการที่ดิน เป็นต้น เพื่อเป็น ข้อมูลประกอบการพิจารณา	

โครงการจัดทำหนังสือคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
และนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเป็นผู้ถือหุ้น

- | | |
|----------------------------|--|
| ● ผู้อนุมัติโครงการ | |
| นายพรพจน์ เพ็ญพาส | อธิบดีกรมที่ดิน |
| ● ผู้เห็นชอบโครงการ | |
| นายบุญธรรม หอไพบูลย์สกุล | รองอธิบดีกรมที่ดิน |
| ● ผู้เสนอโครงการ | |
| นายจักรพันธ์ จันทรมณี | ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน |
| ● คณะผู้จัดทำ | |
| นายอภิเชษฐ สุพรรณรัตน์ | เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมหาสารคาม สาขาแพย์คมภูมิพิสัย
รักษาการในตำแหน่ง ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน |
| นายพงศธร บุญประเสริฐ | ผู้อำนวยการส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน |
| นางสาวชัยญา มั่นคง | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน |
| นางสาวกชกร เกปัน | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน |
| นางสาวอาทิตย์ญา ธรรมโชติ | นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน |
