

การดำเนินการของกระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดิน เกี่ยวกับการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

โดย ปภาวดี ธรรมสนอง*

เนื่องจากมีการร้องเรียนกล่าวหาเจ้าหน้าที่ และนิติบุคคลที่มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ต่อหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบ เช่น สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ฯลฯ เกี่ยวกับกรณีของบริษัทซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการขอซื้อที่ดิน เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือมิได้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่มีพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ซึ่งเกี่ยวกับเรื่องนี้กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้มีหนังสือวางแนวทางปฏิบัติให้กับเจ้าหน้าที่แล้วหลายฉบับ ผู้เขียนจึงขอสรุปหลักเกณฑ์ของหนังสือเหล่านั้นเพื่อใช้ประกอบการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป

เรื่อง	สรุปเนื้อหา
<p>1. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น</p> <p>ข้อสังเกต</p> <p>1. หลักเกณฑ์นี้ไม่ใช่ในกรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทมหาชนหรือนิติบุคคลที่ขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น (พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุน พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ร.บ. ธุรกิจสถาบันการเงิน ฯลฯ)</p> <p>2. หนังสือเวียนฉบับนี้มีตัวอย่างการบันทึกถ้อยคำดังนี้</p> <p>2.1 ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลสัญชาติไทย</p> <p>2.2 ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย</p> <p>2.3 ผู้แทนบริษัทกรณีมีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์ซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย</p>	<p>1. กำหนดหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้วและมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ซื้อขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ) โดยนิติบุคคลนั้นมีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือนิติบุคคลนั้นไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว (มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท, เป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ฯลฯ) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ปรากฏชัดเจนว่าผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยเป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริงมิได้ถือแทนคนต่างด้าวโดยมีวิธีการสอบสวนดังนี้</p> <p>(1) สอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร โดยต้องแสดงหลักฐานประกอบ</p> <p>(2) สอบสวนว่าเงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร เช่น เงินเก็บสะสม ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยให้แสดงหลักฐาน</p>

* ผู้อำนวยการส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

เรื่อง	สรุปเนื้อหา
<p>2. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515.2/ว 23613 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2552 เรื่อง มาตรการป้องกันการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว</p> <p>3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515.2/ว 2865 ลงวันที่ 2 กันยายน 2552</p> <p>4. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.2/ว 33668 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 เรื่อง การตรวจสอบและสอบสวนกรณีมีเหตุสงสัยว่ามีการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว</p> <p>5. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.2/ว 37908 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2552 เรื่อง หลักเกณฑ์การถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว</p>	<p>เช่น บัญชีเงินฝาก สัญญาซื้อขาย หลักฐานการรับมรดก หรือ สัญญากู้ยืม</p> <p>2. กรณีบริษัทซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจำหน่าย ต้องสอบสวนที่มาของเงินซึ่งบริษัทนำมาซื้อที่ดิน พร้อมรายงานการประชุม</p> <p>3. กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว ให้สอบสวนว่ามีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๒ หรือไม่</p> <p>สรุปและกำชับแนวทางปฏิบัติหลักเกณฑ์การสอบสวนตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น</p> <p>1. สรุปและกำชับให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น</p> <p>2. ให้จังหวัดแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกันสอดส่องดูแล บุคคลหรือนิติบุคคลที่มีพฤติการณ์ ส่อไปในทางเชื่อได้ว่ามีพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมายโดยให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดทราบเพื่อตรวจสอบและรายงานกระทรวงมหาดไทย</p> <p>วางแนวทางการสอบสวน กรณีมีการร้องเรียนว่ามี การถือที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยแยกเป็น 2 กรณี</p> <p>(1) กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา</p> <p>(2) กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล</p> <p>สรุปหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว รวมทั้งมาตรการบังคับและลงโทษ กรณีถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยมีคำแปลเป็นภาษาอังกฤษ</p>

เรื่อง	สรุปเนื้อหา
<p>6. มาตรการขอความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน</p> <p>(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 12013 ลงวันที่ 26 เมษายน 2549 กำหนดให้สำนักงานที่ดินทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลโดยภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งรายชื่อนิติบุคคล ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน ตามแบบบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา 27</p>	<p>1. การขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้มีหนังสือสั่งการถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ให้ขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้สอดส่องดูแลอีกทางหนึ่งหากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตนอย่างผิดปกติ หรือพบเหตุการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยอาศัยการจดทะเบียนสมรสหรือให้บุคคลอื่นถือครองที่ดินแทน ให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อตรวจสอบและรายงานกระทรวงมหาดไทยต่อไป (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่ 52 ที่ มท 0515.2/ว 2865 ลงวันที่ 2 กันยายน 2552)</p> <p>2. ขอความร่วมมือหน่วยงานที่ตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว คือ สภานายความ สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ดังนี้</p> <p>(1) กรณีสภานายความ ขอความอนุเคราะห์ให้สภานายความขอความร่วมมือไปยังสำนักงานที่ปรึกษากฎหมายและทนายความ ให้ช่วยกลั่นกรองเรื่องที่อาจจะมีการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยมีคนต่างด้าวและคนไทยร่วมมือกันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทน</p> <p>(2) กรณีสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินและกรมสอบสวนคดีพิเศษ ขอความร่วมมือว่าในกรณีที่หน่วยงานดังกล่าวตรวจพบหรือมีข้อมูลว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ขอให้แจ้งผลการดำเนินการให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการจำหน่ายที่ดินและดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดต่อไป</p> <p>(3) กรณีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ขอความร่วมมือว่านิติบุคคลรายใดซึ่งรับโอนที่ดินขณะที่เป็นนิติบุคคลไทยแต่ภายหลังได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจนมีสภาพเป็นนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินขอให้แจ้งกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบการถือครองที่ดินของนิติบุคคลเหล่านั้น</p>

เรื่อง	สรุปเนื้อหา
<p>แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 หรือตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) โดยส่งให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจหรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้า จังหวัด (ตัวอย่างหนังสือปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 12013 ลงวันที่ 26 เมษายน 2549) เพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีลักษณะเป็นนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา 97 (1) หรือ (2) หรือมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่เพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป</p>	

