

สำนักงานที่ดินฯ สาขาดอนเมือง
 เลขรับ 2194
 วันที่ ๒๘ พ.ค. ๒๕๖๙
 เวลา 15:46


ที่ มท ๐๕๑๐.๑/ว ๕๕๕๑

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ทุกสาขา
 หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการที่ดิน หัวหน้าฝ่ายทะเบียน
 หัวหน้าฝ่ายรังวัด และหัวหน้าฝ่ายอำนวยการ สทท.
 เพื่อทราบ และถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป




(นายธงชัย รับริง)
 เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
 ๒๘ พ.ค. ๒๕๖๙

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง
 - เพื่อโปรดทราบ
 - เห็นควรมอบฝ่ายทะเบียนดำเนินการ


 (นางสาวปิยนต บุญสว่าง)
 เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน
 ๒๘ พ.ค. ๒๕๖๙

ช/๗

 (นางสาวอัญชลี ยะเกียง)
 - 9 มี.ย. 2569



 - 1 รวบรวม/ออกใบแจ้งรังวัด
 - ๑ ไร่/๗๗/๖๕๖๖ ลพ.


 (นายเอกรินทร์ แพทยานันท์)
 เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง
 ๒๘ พ.ค. ๒๕๖๙


 (นางสาวศรีอยุธยา หาญใจ)
 ๑๐ มี.ย. ๒๕๖๙
 นายตะวัน รอดรัตน์
 10 มี.ย. 2569

หัวหน้าฝ่าย..... (นายเสกสรรค์ พัทธมิตร) ๒๘ พ.ค. ๒๕๖๙
 หัวหน้างาน..... (นางสาวปริษาภรณ์ เพ็ชรสิงห์)
 เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๗ พ.ค. ๒๕๖๙


 นางสาวอิศารัฐ อินทร์ทอง
 - 9 มี.ย. 2569
 (นางสาวปาริชาติ กาญจนานุรักษ์)
 - ๙ มี.ย. ๒๕๖๙


 (นางสาวบุษยา ประดับศรี)
 (นายมาฆะ ไชยแก้ว)
 (นางสาวณัชพร ชัยใหม่)



บันทึกข้อความ

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
รับที่..... 8422
ลงวันที่ 25 พ.ค. 2569
เวลา..... 11.00 น.

ส่วนราชการ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินฯ โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๗๐ - ๗๑

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว วันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๙

เรื่อง ขอส่งหนังสือเวียน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๐๗๒๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๙ เรื่อง การป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และส่วนที่ สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๑๒๖๖ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๙ เรื่อง การตรวจสอบข้อมูลนิติบุคคลที่ถือครองที่ดิน รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ


(นายหริรักษ์ หัตถศาสตร์)


ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

- ๐๖ / ๒๐๖๑๒๒ / ๑๐๗๒๒
- ทบ. ๑๒๑๒๖๖ / ๒๑๕๖๙


เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

- เพื่อโปรดทราบ
- เห็นควรมอบ

- กลุ่มงานวิชาการ
 - ฝ่ายทะเบียน
 - ฝ่ายรังวัด
 - ฝ่ายอำนวยความสะดวก / ๑๒๑๒๖๖
- ดำเนินการต่อไป


(นายเฉลิมชัย พิทยาจรัส)
เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
๒๖ พ.ค. ๒๕๖๙

- ทราบ
- ดำเนินการตามเสนอ


(นายธงชัย รับริง)
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๐๗๒๒



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๙

เรื่อง การป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๕๖๗๙ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๖๓๔๖ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินส่งคำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีการถือครองที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวโดยใช้ตัวแทนอำพรางหรืออนามินี (Nominee) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ และขอให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคู่มือแนวทางปฏิบัติ ตามมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. โดยเคร่งครัด พร้อมทั้งแจ้งให้ พนักงานเจ้าหน้าที่บูรณาการการทำงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว รวมทั้งส่งเสริม ความรู้ความเข้าใจแก่ประชาชนให้เข้าใจ และตระหนักรู้ ไม่ให้ความร่วมมือโดยการเป็นผู้ถือครองที่ดินแก่คนต่างด้าว หรือการพบเห็นการกระทำความผิดจะต้องแจ้งเบาะแสต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และสนับสนุนการปฏิบัติการของกองอำนวยการรักษาความมั่นคงภายในภาค ๔ หรือหน่วยงานอื่น ๆ ในการปราบปราม ผู้กระทำผิดขั้นเด็ดขาด เพื่อหวงคืนที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติกลับมาเป็นของรัฐ นั้น

เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ปัจจุบันมีชาวต่างชาติหลายกลุ่มเดินทางเข้ามาในประเทศไทย เพื่อตั้งถิ่นฐานและประกอบธุรกิจผิดกฎหมาย หรือครอบครองสังหาริมทรัพย์โดยให้คนไทยถือครองที่ดินแทน หรือตั้งบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดแม่ฮ่องสอน จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดกระบี่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดจันทบุรี ทำให้ส่งผลกระทบต่อประชาชน ในพื้นที่ ทั้งทางด้านสังคม เศรษฐกิจ และความมั่นคง จึงขอให้จังหวัดสั่งการให้สำนักงานที่ดินที่อยู่ในความรับผิดชอบ ดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นคนไทยซื้อที่ดิน เมื่อมีการชำระด้วยเงินสด ตั้งแต่สองล้านบาทหรือกว่านั้น ขึ้นไป หรือเมื่อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า อาจให้คนไทยถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ สอบสวนเพิ่มเติม ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แหล่งที่มาของเงิน รายได้ ฐานะทางการเงิน อาชีพ ฯลฯ

๒. กรณีนิติบุคคลใดที่มีความเสี่ยงที่ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวให้ตรวจสอบ และถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๖๓๔๖ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๖๖ โดยเคร่งครัดให้ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ นิติบุคคลที่มีหุ้นส่วนเป็นคนไทยให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเพิ่มเติมตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แหล่งที่มาของเงิน รายได้ ฐานะทางการเงิน อาชีพ ฯลฯ

/๒.๒ นิติบุคคล

๒.๒ นิติบุคคลที่มีการเพิ่มทุนหรือเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้นจนเข้าลักษณะนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๘ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

๒.๓ นิติบุคคลที่มีการเพิ่มทุนหรือเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้นสืบเปลี่ยนไปมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว แม้ปัจจุบันจะไม่มีลักษณะต้องด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๘

หากพบว่านิติบุคคลใดมีลักษณะตาม ๒.๒ และ ๒.๓ ให้ดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีกับ ผู้กระทำความผิด ทั้งนิติบุคคล บุคคลต่างด้าว และผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๑๑๑ มาตรา ๑๑๒ และมาตรา ๑๑๓ รวมทั้งความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗ พร้อมทั้งให้ใช้มาตรการบังคับให้ จำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔๔ ประกอบมาตรา ๔๔

๓. ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งตรวจสอบนิติบุคคลซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ หรือเป็นกรณีที่สงสัยว่า มีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ว่ามีการเพิ่มทุนหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็น คนต่างด้าว จนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๔๗ หรือมาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ เป็นประจำทุกเดือน และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบทุกสามเดือน ภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป (๑๐ มกราคม/ ๑๐ เมษายน/๑๐ กรกฎาคม/๑๐ ตุลาคม) ทาง Google Forms ตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕๒/ว ๒๖๐๔๔ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๗ แต่หากตรวจสอบแล้วพบว่า กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๔๗ หรือมาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้รายงานให้กรมที่ดินทราบทันที

๔. กรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงหรือข่าวสารเกี่ยวกับประเด็นการถือครองที่ดินโดยคนต่างด้าว ให้ดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิด ทั้งนิติบุคคล บุคคลต่างด้าว และผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๑๑๑ มาตรา ๑๑๒ และ มาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งความผิดประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ พร้อมใช้มาตรการบังคับจำหน่ายที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔๔ ประกอบมาตรา ๔๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๔ - ๗๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๑๒๖๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๙

เรื่อง การตรวจสอบข้อมูลนิติบุคคลที่ถือครองที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๐๗๒๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบรายงานข้อมูลนิติบุคคลที่ถือครองที่ดินและคำอธิบายการรายงาน จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินแจ้งให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งตรวจสอบนิติบุคคลซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ หรือเป็นกรณีที่สงสัยว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ เป็นประจำทุกเดือน และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบทุกสามเดือน ทั้งนี้ หากตรวจสอบแล้วพบว่า กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้รายงานกรมที่ดินทราบทันที นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวเป็นปัญหาที่มีความสำคัญเร่งด่วน ก่อให้เกิดความเสียหายและมีผลกระทบต่อประชาชนทั้งด้านสังคม เศรษฐกิจ และความมั่นคง การดำเนินการควรจัดเก็บข้อมูลตั้งแต่ต้นน้ำจนถึงปลายน้ำ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว มีข้อมูลครบถ้วน และสามารถนำไปใช้เป็นฐานข้อมูลกลางของกรมที่ดินหรือส่งต่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงขอให้จังหวัดแจ้งให้สำนักงานที่ดินทุกแห่ง ดำเนินการตรวจสอบและรายงานข้อมูลนิติบุคคลที่ถือครองที่ดินในเขตรับผิดชอบตามแนวทางดังต่อไปนี้

๑. จัดทำฐานข้อมูลตั้งต้นของนิติบุคคลที่มีชื่อถือครองที่ดินทั้งหมดในเขตรับผิดชอบ โดยนับตามเลขทะเบียนนิติบุคคลเป็นรายนิติบุคคล และบันทึกข้อมูลแปลงที่ดิน ประเภทเอกสารสิทธิ จำนวนแปลง เนื้อที่วันที่ได้มา ราคาประเมินหรือทุนทรัพย์ วัตถุประสงค์หรือประเภทธุรกิจ และแหล่งข้อมูล ให้สามารถตรวจสอบย้อนกลับได้

๒. คัดกรองนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงตามคำนิยามและหลักเกณฑ์ในคำอธิบายการรายงาน โดยให้พิจารณาทั้งข้อมูลตามทะเบียนนิติบุคคล ทะเบียนผู้ถือหุ้น บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้มีอำนาจลงนาม การเพิ่มทุนหรือเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้น แหล่งที่มาของเงิน ผู้ใช้ประโยชน์จริง ผู้รับประโยชน์จริง และพฤติการณ์แวดล้อม.

๓. บันทึกข้อมูลนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงตามแบบรายงาน โดยให้ระบุทั้งจำนวนรวมของนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงและจำแนกปัจจัยเสี่ยงเป็น ๔ กลุ่ม ได้แก่ หุ้นต่างด้าวเกินเกณฑ์ เปลี่ยนหุ้นหลายทอด ถือหุ้นทางอ้อมเกินเกณฑ์ และต่างด้าวควบคุม/รับประโยชน์ ทั้งนี้ การระบุเป็นกลุ่มเสี่ยงเป็นเพียงการคัดกรองเพื่อการตรวจสอบเชิงลึก ยังมีใช้การวินิจฉัยว่ามีการกระทำผิด

/ ๔. ตรวจสอบ...

๔. ตรวจสอบเชิงลึกในรายที่มีปัจจัยเสี่ยง โดยประมวลพยานหลักฐาน จากระบบสารสนเทศของ กรมที่ดิน ข้อมูลทะเบียนนิติบุคคลและผู้ถือหุ้นจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า หรือหน่วยบริการ/ช่องทาง ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าหรือกระทรวงพาณิชย์กำหนด เอกสารทางการเงิน สัญญาและข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง การตรวจพื้นที่ และข้อมูลจากหน่วยงานหรือบุคคลในพื้นที่

โดยให้รายงานผลตามแบบรายงานฯ (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ซึ่งสามารถดาวน์โหลดได้ที่ QR CODE ท้ายหนังสือ ฉบับนี้) ซึ่งได้แยกข้อมูลเป็น ๔ ส่วน ได้แก่ แบบ ก สรุปภาพรวมนิติบุคคลที่ถือครองที่ดิน แบบ ข บัญชีรายชื่อ นิติบุคคลทั้งหมดที่ถือครองที่ดิน แบบ ค บัญชีคัดกรองนิติบุคคลกลุ่มเสี่ยงและผลการตรวจสอบเชิงลึก และ แบบ ง ผลการดำเนินการปลายทางและการส่งต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้ส่งไฟล์ WORD ข้อมูลตามแบบ ก ไปยังกรมที่ดิน ทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) registry.dol@gmail.com ภายในวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๔ และให้ส่งไฟล์ WORD ทุกแบบรายงาน ให้กรมที่ดินตามช่องทางดังกล่าว ภายในวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๔ ทั้งนี้ ขอให้จังหวัดกำกับสำนักงานที่ดินทุกแห่ง ให้จัดเก็บเอกสารหลักฐานและบันทึกผลการตรวจสอบไว้ในสำนวน ให้ครบถ้วน เพื่อรองรับการตรวจสอบย้อนหลัง การดำเนินคดี การบังคับจำหน่ายที่ดิน หรือการประสาน/ส่งต่อ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ - ๗๑
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖

