

เรื่องที่ 14

เจ้าของเรื่อง

ประเด็นปัญหา

ขอให้ป้องกันชาวต่างชาติเข้ามากว้านซื้อที่ดิน (สารบบแฟ้ม 13....218)

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินฯ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

สำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี ได้มีหนังสือให้กรมที่ดินพิจารณากรณีนาย ก.

ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2553 กราบเรียนนายกรัฐมนตรีขอให้ช่วย

ปกป้องและป้องกันชาวต่างชาติต่างศาสนาที่เข้ามากว้านซื้อที่ดินเป็นจำนวนมากจาก
ชาวนา ชาวไร่ และชาวสวน ถ้าไม่หาทางป้องกันและแก้ไขต่อไปลูกหลานของ
ชาวไทยที่ขายที่ดินจะได้รับความเดือดร้อนและจะเป็นปัญหาต่อบ้านเมืองและความ
มั่นคงของประเทศไทย

ข้อกฎหมาย

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 – 100, 110 – 113

2. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท 0515.2/ว 23613 ลงวันที่ 21

สิงหาคม 2552

3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท 0515.2/ว 2865 ลงวันที่

2 กันยายน 2552

4. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.2/ว 33668 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552

5. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.2/ว 37908 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2552

ความเห็นกรมที่ดิน

ให้ชี้แจงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว และแนวทางดำเนินการ
ของกรมที่ดินเพื่อป้องกันมิให้มีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้ปลัดสำนักนายก
รัฐมนตรีเพื่อกราบเรียนนายกรัฐมนตรี และผู้หารือ เพื่อทราบ ดังนี้

1. ปัจจุบันคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวมิสิทธิเป็นเจ้าของที่ดินในประเทศไทย
ได้ 3 กรณี ดังนี้

1.1 การขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 9 แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้ว (ถ้ามี) ต้องไม่เกิน
จำนวนที่พึงมิได้ตามความในมาตรา 87 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัย
ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่ ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

1.2 การซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคนต่างด้าวที่ได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า สี่สิบล้านบาท อาจขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับ อนุญาตจากรัฐมนตรี ในการขอได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545

1.3 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนฯ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยฯ พระราชบัญญัติประกันวินาศภัยฯ หรือพระราชบัญญัติประกันชีวิตฯ เป็นต้น

2. เนื่องจากปัจจุบันมีการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวเป็น จำนวนมาก กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางเพื่อป้องกันมิให้มีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ดังนี้

2.1 วางมาตรการป้องกันการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หากรายใดมีเหตุผลหรือพฤติการณ์ ที่พอจะเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะมีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือจะซื้อ ที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๔ วรรคสอง โดยให้จังหวัด สอบสวนข้อเท็จจริงแล้วพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท 0515.2/ว 23613 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2552

2.2 กำหนดเป็นนโยบายการตรวจราชการให้กับผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

กรมที่ดินได้กำหนดเป็นนโยบายให้ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินถือปฏิบัติว่าในการ ตรวจราชการสำนักงานที่ดินในเขตที่รับผิดชอบ ขอให้ตรวจเรื่องการถือครองที่ดินแทนคน ต่างด้าวด้วย โดยให้สุ่มตรวจสอบการจดทะเบียนรับโอนที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นว่า ได้ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551 หรือไม่ และพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือไม่ อย่างไร

2.3 การขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานที่ใกล้ชิดกับประชาชน และเป็นผู้ที่ทราบความเคลื่อนไหวเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินรวมทั้งการใช้ประโยชน์ในที่ดิน กระทรวงมหาดไทยจึงได้มีหนังสือสั่งการให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้สอดคล้องดูแลอีกทางหนึ่ง หากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตนอย่าง ผิดปกติ หรือมีพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมายหรือมีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวโดยอาศัยการ จดทะเบียนสมรสหรือให้บุคคลอื่นถือครองที่ดินแทน ให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อตรวจสอบ และรายงานกระทรวงมหาดไทยต่อไป ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515.2/ว 2865 ลงวันที่ 2 กันยายน 2552

2.4 การกำหนดแนวทางการสอบสวนหลังการได้มาซึ่งที่ดิน

กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางการตรวจสอบและสอบสวน กรณีหลังจากมีการ รับโอนที่ดินแล้ว แต่มีเหตุสงสัยว่าเป็นการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวอันเป็นการฝ่าฝืน กฎหมาย โดยแยกแนวทางการสอบสวนเป็นกรณีที่ผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล รวมทั้งแยกประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นใช้เพื่ออยู่อาศัย ใช้เพื่อประกอบพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือประเภทอื่น ๆ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.2/ว 33668 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 โดยเมื่อสอบสวนเสร็จแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทน คนต่างด้าว ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ถ้ามีกรณีต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตาม มาตรา 94 และ 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการตามคู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 04705 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2548 พร้อมทั้งเมื่อได้แจ้งความดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดแล้ว ให้ติดตามผลคดี และรายงานกรมที่ดิน ทราบด้วย

2.5 ได้มีหนังสือขอความร่วมมือหน่วยงานที่ตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว คือ สภานายความ สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ และ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ดังนี้

(1) กรณีสภาพนายความ ขอความอนุเคราะห์ให้สภาพนายความขอความร่วมมือไปยังสำนักงานที่ปรึกษากฎหมายและทนายความ ให้ช่วยกลั่นกรองเรื่องที่มีโอกาสจะมีการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยมีคนต่างด้าวและคนไทยร่วมมือกันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท โดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทน

(2) กรณีสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และกรมสอบสวนคดีพิเศษ มีหนังสือขอความร่วมมือว่า ปัจจุบันมีกรณีการร้องเรียนหรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว (นอมินี) เป็นจำนวนมาก โดยอาศัยการจดทะเบียนดั่งนั้น เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณีที่หน่วยงานดังกล่าวตรวจพบหรือมีข้อมูลว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ขอให้แจ้งผลการดำเนินการให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการจำหน่ายที่ดินและดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดต่อไป

(3) กรณีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า มีหนังสือขอความร่วมมือว่าเมื่อตรวจสอบพบว่านิติบุคคลรายใดซึ่งรับโอนที่ดินขณะที่เป็นนิติบุคคลไทย แต่ภายหลังได้เพิ่มทุนจดทะเบียนมีสภาพเป็นนิติบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอให้แจ้งกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบการถือครองที่ดินของนิติบุคคลเหล่านั้น เพื่อพิจารณาดำเนินการกับผู้กระทำความผิดตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายต่อไป

2.6 ได้จัดทำเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว รวมทั้งมาตรการบังคับ และลงโทษในการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวเป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษในฉบับเดียวกันแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงาน และให้สำนักงานที่ดินทุกจังหวัดประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบทั่วกัน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.2/ว 37908 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2552

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน