

มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เดิมคนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้โดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่าง ๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ ปัจจุบันคนต่างด้าวจึงรับโอนที่ดินได้ ๓ กรณี คือ

๑. รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 ๒. ซื้อที่ดิน ๑ ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 ๓. รับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐ เป็นต้น
- เนื่องจากคนต่างด้าวมียสิทธิรับโอนที่ดินได้เพียง ๓ กรณีดังกล่าว คนต่างด้าวจึงหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยให้คนไทยถือที่ดินแทน หรือตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทน

การดำเนินการของกรมที่ดิน

๑. มาตรการป้องกันก่อนการได้มาซึ่งที่ดิน

๑.๑ กรณีคนต่างด้าวให้คนไทยถือที่ดินแทน

(๑) ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวน เรื่องการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗) ข้อ ๒ (๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๒) กรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า จะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี (มาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

(๓) สำหรับกรณีคนไทยที่มีคู่สมรส (ทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย) เป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดิน ต้องให้คนต่างด้าวและคนไทยให้ถ้อยคำรับรองว่าเงินที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแต่อย่างใด

๑.๒ กรณีคนต่างด้าวตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทน

(๑) การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว และมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติบุคคลนั้นมีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ หรือนิติบุคคลนั้นไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ปรากฏชัดแจ้งว่าผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยมิได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว โดยมีวิธีการสอบสวนดังนี้

(๑.๑) สอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร

(๑.๒) สอบสวนว่าเงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาจากอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐาน เช่น บัญชีเงินฝาก สัญญาซื้อขาย หลักฐานการรับมรดก หรือสัญญากู้ยืม

(๒) กรณีบริษัทซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจ้างอง ต้องสอบสวนที่มาของเงินซึ่งนิติบุคคลนำมาซื้อที่ดิน

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

๒. มาตรการตรวจสอบและสอบสวนหลังการได้มาซึ่งที่ดิน

๒.๑ การกำหนดแนวทางการสอบสวนหลังการได้มาซึ่งที่ดิน

(๑) กรมที่ดินวางแผนทางปฏิบัติว่าภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสำนักงานที่ดินจังหวัด ส่งรายชื่อนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัดตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเป็นนิติบุคคลต่างด้าวหรือไม่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๙) ซึ่งหากตรวจสอบแล้วปรากฏว่านิติบุคคลใด กลายเป็นนิติบุคคลต่างด้าว จะต้องถูกบังคับให้จำหน่ายที่ดิน

(๒) กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางการตรวจสอบและสอบสวน กรณีหลังจากมีการรับโอนที่ดินแล้ว แต่มีเหตุสงสัยว่าเป็นการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย โดยแยกแนวทางการสอบสวนเป็นกรณีและผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล รวมทั้งแยกประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๓๓๖๖๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)

๒.๒ กำหนดเป็นนโยบายการตรวจราชการให้กับผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ถือปฏิบัติว่าในการตรวจราชการ ขอให้สุ่มตรวจสอบการจดทะเบียนรับโอนที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นว่าได้ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ หรือไม่ (ตามข้อ ๑.๒) และพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือไม่ อย่างไร

๒.๓ ได้จัดทำเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว รวมทั้งมาตรการบังคับและลงโทษในการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวเป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษในฉบับเดียวกันแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงาน และให้สำนักงานที่ดินทุกจังหวัดประชาสัมพันธ์ให้ทราบทั่วกัน

๓. มาตรการความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน

๓.๑ การขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานที่ใกล้ชิดกับประชาชนและเป็นผู้ที่ทราบความเคลื่อนไหวเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินรวมทั้งการใช้ประโยชน์ในที่ดิน จึงได้มีหนังสือสั่งการถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ให้ขอความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้สอดส่องดูแลอีกทางหนึ่ง หากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตนอย่างผิดปกติ หรือพฤติการณ์หลักเลียงกฎหมาย ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยอาศัยการจดทะเบียนสมรสหรือให้บุคคลอื่นถือครองที่ดินแทน ให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อตรวจสอบและรายงานกระทรวงมหาดไทยต่อไป

๓.๒ ได้มีหนังสือขอความร่วมมือหน่วยงานที่ตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว คือ สภานายความ สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ดังนี้

(๑) กรณีสภานายความ ขอความอนุเคราะห์ให้สภานายความขอความร่วมมือไปยังสำนักงานที่ปรึกษากฎหมายและทนายความ ให้ช่วยกลั่นกรองเรื่องที่จะมีการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยมีคนต่างด้าวและคนไทยร่วมมือกันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทน

(๒) กรณีสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และกรมสอบสวนคดีพิเศษ มีหนังสือขอความร่วมมือว่าในกรณีที่หน่วยงานดังกล่าวตรวจพบหรือมีข้อมูลว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ขอให้แจ้งกรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการจำหน่ายที่ดินและดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดต่อไป

(๓) กรณีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า มีหนังสือขอความร่วมมือว่าเมื่อตรวจสอบพบว่านิติบุคคลรายได้ซึ่งรับโอนที่ดินขณะที่เป็นนิติบุคคลไทย แต่ภายหลังได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจนมีสภาพเป็นนิติบุคคลต่างด้าวตามมาตรา ๙๗ และ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอให้แจ้งกรมที่ดินเพื่อตรวจสอบการถือครองที่ดินของนิติบุคคลเหล่านั้น เพื่อพิจารณาดำเนินการกับผู้กระทำความผิดตามขั้นตอนของระเบียบและกฎหมายต่อไป

๔. มาตรการการลงโทษ

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว จะมีการดำเนินการบังคับจำหน่ายที่ดินและลงโทษผู้กระทำความผิด ดังนี้

๔.๑ มาตรการเกี่ยวกับที่ดินโดยการบังคับให้จำหน่ายที่ดินตามขั้นตอนของกฎหมาย

ให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๔.๒ มาตรการเกี่ยวกับตัวบุคคลโดยมีความผิดอาญาและถูกลงโทษตามกฎหมาย

(๑) ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗ ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดซื้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๒) ความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ นิติบุคคลมีความผิดตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท สำหรับคนไทยมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นต่างด้าว ระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน