ที่ นศ ๑๑๑๘/ว ๕๖๙

ที่ว่าการอำเภอลานสกา
ถนนกะโรม นศ ๘๐๒๓๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๙

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน นายกเทศมนตรีตำบล ทุกแห่ง และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดนครศรีธรรมราช ด่วนที่สุด ที่ นศ ๐๐๒๐(๒)/ว ๒๔๗๗๒
ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๙ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยจังหวัดนครศรีธรรมราชได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖ เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๙๐๙๗ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๙ ว่าปัจจุบันมีการร้องเรียนสื่อมวลชนต่าง ๆ เกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว (นอมินี) เป็นจำนวนมาก หากพบว่ามีพฤติการณ์ที่ส่อไปในทางเชื่อได้ว่าถือครองที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายขอให้ดำเนินการดังนี้

๑. แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ปกครองท้องที่ ร่วมกันสอดส่องดูแล คนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคล หากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตน โดยมีพฤติการณ์ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวให้รายงานให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

๒. กรณีมีเหตุสงสัย หรือมีการร้องเรียน หรือนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ในกรณีที่ดินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมสรุปความเห็นรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

๓. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวนของคณะกรรมการ แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดิน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา และกรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล

๔. เมื่อสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวให้พิจารณาดำเนินการ ถ้าต้องจำหน่ายที่ดินให้ดำเนินการตามมาตรา ๙๔ และ ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมทั้งดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดและรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

๕. กรณีสอบสวนแล้วยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมายการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้คณะกรรมการมีหน้าที่ตรวจสอบหาข้อมูลในความรับผิดชอบ เช่น ตรวจสอบจากการ โฆษณาประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น เป็นต้น หากพบว่ารายใดมีพฤติการณ์น่าสงสัย ให้ตรวจสอบและสอบสวนอย่างละเอียด

ในการนี้อำเภอลานสกา จึงขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการสอดส่องดูแล คนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคลที่มีพฤติการณ์ส่อไปทางที่เชื่อได้ว่ามีพฤติการณ์หรือมีเหตุอันสงสัยว่าหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าว โดยให้พิจารณาดำเนินการและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมโชค เสนา)
นายอำเภอลานสกา

ที่ทำการปกครองอำเภอ
ฝ่ายบริหารงานปกครอง
โทร. ๐ – ๗๕๓๙-๑๐๓๙

ที่ว่าการอำเภอลานสกา
เลขที่รับ 3564
วันที่ 21 ต.ค. 2569
เวลา ..... น.

ด่วนที่สุด

ที่ นศ ๐๐๒๐ (๒)/ว ๒๔๗๗๒

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
ถนนราชดำเนิน นศ ๘๐๐๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๙

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ จำนวน ๑ ฉบับ
ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๙๐๙๗ จำนวน ๑ ฉบับ
ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๙
๓. สำเนาคำสั่งจังหวัดนครศรีธรรมราช ที่ ๙๓๑๐ /๒๕๖๙
ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๙ จำนวน ๑ ชุด

ด้วย กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖ เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๙๐๙๗ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๙ เนื่องจากปัจจุบันมีการร้องเรียนสื่อมวลชนต่าง ๆ เกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว (นอมินี) เป็นจำนวนมาก หากพบว่ามีพฤติการณ์ที่ส่อไปในทางเชื่อได้ว่าถือครองที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายขอให้จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

๑. แจ้งอำเภอ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ปกครองท้องที่ ร่วมกันสอดส่องดูแลคนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคล หากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตน โดยมีพฤติการณ์ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวให้รายงานให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

๒. กรณีมีเหตุสงสัย หรือมีการร้องเรียน หรือนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ในกรณีที่ดินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมสรุปความเห็นรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

๓. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวนของคณะกรรมการ แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดิน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาและกรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล

๔. เมื่อสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวให้พิจารณาดำเนินการ ถ้าต้องจำหน่ายที่ดินให้ดำเนินการตามมาตรา ๙๔ และ ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมทั้งดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดและรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

๕. กรณีสอบสวนแล้วยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมายการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้คณะกรรมการมีหน้าที่ตรวจสอบหาข้อมูลในความรับผิดชอบ เช่น ตรวจสอบจากการ โฆษณาประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น เป็นต้น หากพบว่ารายใดมีพฤติการณ์น่าสงสัย ให้ตรวจสอบและสอบสวนอย่างละเอียด

จังหวัดนครศรีธรรมราช...

จังหวัดนครศรีธรรมราชพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อมิให้เกิดการหลีกเลี่ยงกฎหมายขอให้อำเภอแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้ปกครองท้องที่ร่วมกันสอดส่องดูแล คนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคลที่มีพฤติการณ์ส่อไปทางที่เชื่อได้ว่ามีพฤติการณ์หรือมีเหตุอันสงสัยว่าหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าว โดยให้พิจารณาดำเนินการและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเอกชัย สุนทร)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

สำนักงานที่ดินจังหวัด
โทร. ๐ ๗๕๔๓ ๒๐๑๑-๑๒
โทรสาร ๐ ๗๕๔๓ ๒๐๑๑ ต่อ ๑๖

บัญชีแนบท้าย

๑. นายอำเภอเมืองนครศรีธรรมราช
๒. นายอำเภอพรหมคีรี
๓. นายอำเภอลานสกา
๔. นายอำเภอฉวาง
๕. นายอำเภอพิปูน
๖. นายอำเภอเชียรใหญ่
๗. นายอำเภอชะอวด
๘. นายอำเภอท่าศาลา
๙. นายอำเภอทุ่งสง
๑๐. นายอำเภอนาบอน
๑๑.นายอำเภอทุ่งใหญ่
๑๒. นายอำเภอปากพนัง
๑๓.นายอำเภอร่อนพิบูลย์
๑๔. นายอำเภอสิชล
๑๕. นายอำเภอขนอม
๑๖. นายอำเภอหัวไทร
๑๗. นายอำเภอบางขัน
๑๘. นายอำเภอถ้ำพรรณรา
๑๙. นายอำเภอจุฬาภรณ์
๒๐. นายอำเภอพระพรหม
๒๑. นายอำเภอนบพิตำ
๒๒. นายอำเภอช้างกลาง
๒๓. นายอำเภอเฉลิมพระเกียรติ

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๓๖๖๕



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๙ เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๘๖๕ 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

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

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

๒. กรณีมีเหตุสงสัย หรือมีการร้องเรียน หรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และหรือมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว โดยมิชอบ กรณีที่ดินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้อธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริงให้ยุติว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ ประการใด เสร็จแล้วสรุปข้อเท็จจริงพร้อมทั้งความเห็นให้ผู้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

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

/และเลขานุการ...

และเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้ง พาณิชย์จังหวัดหรือผู้แทน เป็นกรรมการ ร่วมด้วย

๒.๒ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะกรรมการประกอบด้วย ๑. ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขตพื้นที่ที่รับผิดชอบ เป็นประธานกรรมการ ๒. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นรองประธาน ๓. ผู้อำนวยการเขตพื้นที่หรือผู้แทน เป็นกรรมการ ๔. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาในพื้นที่เป็นกรรมการ และ ๕. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการเป็นกรรมการและเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคลประเภท บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้ง ผู้อำนวยการสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าเขตหรือผู้แทนเป็นกรรมการ ร่วมด้วย

๓. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวนของคณะกรรมการตามข้อ ๒ แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดิน 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 และดำเนินการตามคู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ พร้อมทั้งเมื่อได้แจ้งความดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดแล้ว ขอให้ติดตามผลคดีและรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

๕. กรณีที่ตรวจสอบและสอบสวนแล้ว ยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมายการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือยังไม่มีเหตุสงสัยว่าที่ดินแปลงใดมีผู้ถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวให้คณะกรรมการมีหน้าที่ต้องตรวจสอบและหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินในความรับผิดชอบอย่างต่อเนื่อง เช่น ตรวจสอบจากข้อมูลเกี่ยวกับการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติการณ์ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อาจอ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดิน หรืออำนาจการจัดการที่ดิน เป็นต้น หากพบว่ารายใดมีพฤติการณ์น่าสงสัยหรือควรเชื่อได้ว่าเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนโดยละเอียดตามข้อ ๓ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๙ – ๗๑
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองเป็นบุคคลธรรมดา

<table>
<tr><th colspan="2">การใช้ประโยชน์ในที่ดิน</th></tr>
<tr><th>เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย</th><th>เพื่อประกอบพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ</th></tr>
<tr><td>๑. สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ว่า ตามหนังสือร้องเรียนมีข้อเท็จจริง เป็นประการใดมีหลักฐานใดที่แสดงว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว</td><td rowspan="6">ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนเช่นเดียวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ยกเว้น ข้อ ๔ ให้สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินและให้แสดงหลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ นั้น ในที่ดินแปลงดังกล่าว</td></tr>
<tr><td>๒. ตรวจสอบที่ดินแปลงที่สงสัยให้ทราบถึงลักษณะที่ดิน การใช้ประโยชน์ สภาพและฐานะของเจ้าของที่ดิน ผู้ใช้ประโยชน์ และลักษณะอื่น ๆ เพื่อตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้น หากยังเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยอยู่ หรือมีเหตุเชื่อได้ว่าเป็นการถือแทนคนต่างด้าวแล้วให้ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบตามข้อ ๓ ถึงข้อ ๖ ต่อไป</td></tr>
<tr><td>๓. สอบสวนผู้ซื้อว่า ประกอบอาชีพอะไร ตั้งแต่เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร เงินที่นำมาซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงินและวิธีการชำระเงิน ขณะนี้ได้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือไม่อย่างไร ถ้าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร</td></tr>
<tr><td>๔. สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินว่า ใช้ประโยชน์อย่างไร โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด หากเป็นการเช่า เช่ากับใคร ได้ทำสัญญาเช่าหรือไม่ ชำระค่าเช่าอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐานประกอบ</td></tr>
<tr><td>๕. สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงข้างเคียงว่า ขณะนี้ที่ดินใช้ประโยชน์อย่างไร มีผู้ใดเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร</td></tr>
<tr><td>๖. ตรวจสอบข้อมูลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวและเจ้าของที่ดินด้านอื่น ๆ เช่น การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติการณ์ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดินหรืออำนาจจัดการที่ดิน เป็นต้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา</td></tr>
</table>

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองเป็นนิติบุคคล

การใช้ประโยชน์ในที่ดิน	
เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน/ที่พักของกรรมการ	เพื่อประกอบพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ
๑. สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ว่า ตามหนังสือร้องเรียนมีข้อเท็จจริงเป็นประการใด มีหลักฐานใดที่แสดงว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว	ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนเช่นเดียวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน/ที่พักของกรรมการ ยกเว้น ข้อ ๔ ให้สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน และให้แสดงหลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ นั้น ในที่ดินแปลงดังกล่าว
๒. ตรวจสอบที่ดินแปลงที่สงสัยให้ทราบถึงลักษณะที่ดิน การใช้ประโยชน์ สภาพและฐานะของเจ้าของที่ดิน ผู้ใช้ประโยชน์ และลักษณะอื่น ๆ เพื่อตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้น หากยังเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยอยู่ หรือมีเหตุเชื่อได้ว่าเป็นการถือแทนคนต่างด้าว แล้วให้ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบ ตามข้อ ๓ ถึงข้อ ๖ ต่อไป	
๓. สอบสวนผู้แทนของนิติบุคคลว่า เงินที่ซื้อที่ดินได้มาอย่างไร ให้แสดงงบดุลของนิติบุคคล ถ้ากู้ยืมมาให้แสดงหลักฐานการกู้ยืมเงิน รวมทั้งการชำระหนี้เงินกู้ ขณะนี้ได้ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือไม่ เป็นไปตามที่แจ้งวัตถุประสงค์ไว้หรือไม่ ถ้านิติบุคคลไม่ได้ใช้ประโยชน์ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด มีค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร กรณีที่เป็นนิติบุคคลที่ขณะได้มาซึ่งที่ดิน ยังไม่มีการสอบสวนเกี่ยวกับเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นไทย ให้ดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย 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 โดยให้แสดงหลักฐานประกอบ	
๕. สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงข้างเคียงว่า ขณะนี้ที่ดินใช้ประโยชน์อย่างไร มีผู้ใดเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร	
๖. ตรวจสอบข้อมูลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าว และเจ้าของที่ดินด้านอื่น ๆ เช่น การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติการณ์ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดินหรืออำนาจจัดการที่ดิน เป็นต้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา	



ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๙๐๙๗

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๙

เรื่อง แนวทางการดำเนินการกรณีมีเหตุสงสัยเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยแจ้งแนวทางการดำเนินการกรณีมีเหตุสงสัยเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยกำหนดให้จังหวัด อำเภอ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ปกครองท้องที่ร่วมกันสอดส่อง ตรวจสอบ และรายงานกรณีที่มีพฤติการณ์อันควรสงสัยว่าเป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว รวมทั้งกำหนดให้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง เมื่อมีเหตุสงสัย มีการร้องเรียนหรือปรากฏข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว เพื่อดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติ และพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป นั้น

เนื่องจากการตรวจสอบกรณีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวในปัจจุบันมีความซับซ้อนและเกี่ยวข้องกับการตรวจสอบข้อมูลหลายด้าน อาทิ การถือหุ้นในนิติบุคคล แหล่งที่มาของเงินทุน การประกอบธุรกิจ การพำนักอาศัยของคนต่างด้าว ตลอดจนการรวบรวมพยานหลักฐานเพื่อประกอบการดำเนินคดีตามกฎหมาย ซึ่งจำเป็นต้องอาศัยหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ด้านการสืบสวน สอบสวน และตรวจสอบข้อมูลเฉพาะด้านเข้าร่วมดำเนินการ ดังนั้น เพื่อให้การตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นไปอย่างครบถ้วน รอบด้าน และสามารถดำเนินการตามกฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นรูปธรรม อีกทั้งเพื่อให้การแก้ไขปัญหาการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวของทุกจังหวัดเป็นไปในแนวทางเดียวกัน และสามารถบูรณาการการปฏิบัติงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงขอให้จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

๑. เพิ่มเติมองค์ประกอบคณะกรรมการตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริงกรณีมีเหตุสงสัยเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว ซึ่งเป็นคณะกรรมการที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบการถือครองที่ดินโดยตรง โดยแต่งตั้งผู้แทนจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ด้านการสืบสวน สอบสวน และตรวจสอบข้อมูลเฉพาะด้านเพิ่มเติม เช่น ผู้กำกับการสถานีตำรวจภูธรท้องที่ และผู้แทนหน่วยงานอื่นตามที่จังหวัดเห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อสนับสนุนการแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสาร การตรวจสอบโครงสร้างการถือหุ้นและนิติบุคคล การตรวจสอบข้อมูลทางภาษี การตรวจสอบสถานะและพฤติการณ์ของคนต่างด้าว การสืบสวนและรวบรวมพยานหลักฐาน ตลอดจนการเชื่อมโยงข้อมูลด้านการเงินและทรัพย์สิน อันจะเป็นประโยชน์ต่อการป้องกัน ปราบปราม และแก้ไขปัญหาการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวในพื้นที่จังหวัดให้เกิดผลสัมฤทธิ์อย่างเป็นรูปธรรมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

๒. ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการตรวจสอบและคัดกรองนิติบุคคลที่มีความเสี่ยงหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจเข้าลักษณะเป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวในพื้นที่จังหวัด และนำเสนอข้อมูลพร้อมผลการตรวจสอบเบื้องต้นต่อคณะกรรมการตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง เพื่อพิจารณาวินิจฉัยว่า นิติบุคคลดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายที่ดินอันเป็นเหตุให้ต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามกฎหมาย หรือเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ โดยในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า

/๒.๑ นิติบุคคล...

๒.๑ นิติบุคคลใดเข้าลักษณะเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมาย ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณากำหนดระยะเวลาให้นิติบุคคลดังกล่าวจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๒ นิติบุคคลใดจัดตั้งขึ้นเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวโดยหลีกเลี่ยงกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดตามกฎหมาย และติดตามผลการดำเนินคดีจนกว่าคดีจะถึงที่สุดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรษิษฐ์ สัมพันธรัตน์)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๗๐ – ๗๑
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖



คำสั่งจังหวัดนครศรีธรรมราช

ที่ ๘๓๑๐ / ๒๕๖๙

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง กรณีมีเหตุสงสัยว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว จังหวัดนครศรีธรรมราช

ด้วย กระทรวงมหาดไทยให้จังหวัดดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง กรณีมีเหตุสงสัยหรือการร้องเรียน หรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และหรือมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวโดยมิชอบด้วยกฎหมายและรายงานผลให้กระทรวงมหาดไทยทราบ

ดังนั้น เพื่อให้การตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปัญหาการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวเป็นที่ยุติว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ อาศัยอำนาจตามความนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖ และ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว๑๙๐๙๗ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๙ คำสั่งจังหวัดนครศรีธรรมราช ที่ ๑๒๐/๒๕๖๘ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๘ ประกอบคำสั่งจังหวัดนครศรีธรรมราช ที่ ๔๔๑๒/๒๕๖๙ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๙ จึงแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง กรณีมีเหตุสงสัยว่ามีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยมีองค์ประกอบดังนี้

๑. ปลัดจังหวัดนครศรีธรรมราช	ประธานกรรมการ
๒. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช	รองประธานกรรมการ
๓. พาณิชย์จังหวัดนครศรีธรรมราช	กรรมการ
๔. สรรพากรพื้นที่นครศรีธรรมราช	กรรมการ
๕. นายอำเภอทุกอำเภอ	กรรมการ
๖. ผู้กำกับการสถานีตำรวจภูธรพื้นที่	กรรมการ
๗. ผู้แทนกองอำนวยการรักษาความมั่นคงภายในจังหวัดนครศรีธรรมราช	กรรมการ
๘. นายกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพื้นที่รับผิดชอบ	กรรมการ
๙. กำนันในพื้นที่รับผิดชอบ	กรรมการ
๑๐. ผู้ใหญ่บ้านในพื้นที่รับผิดชอบ	กรรมการ
๑๑. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราชสาขา พื้นที่รับผิดชอบ	กรรมการ
๑๒. นักวิชาการที่ดินชำนาญการ ในฝ่ายทะเบียนซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา พื้นที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่มอบหมาย	กรรมการและเลขานุการ

ให้คณะกรรมการมีหน้าที่ ดังนี้

๑. ตรวจสอบและสอบสวน กรณีมีเหตุสงสัยหรือมีการร้องเรียนหรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

/๒. การตรวจสอบ...

๒. การตรวจสอบและสอบสวนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับกรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา และกรณีผู้ถือครองที่ดินที่เป็นนิติบุคคล

๓. ตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ ประการใด เสร็จแล้วให้รายงานข้อเท็จจริงพร้อมทั้งเสนอความเห็นให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่และรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

๔. กรณีที่ตรวจสอบและสอบสวนแล้วยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมายการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือยังไม่มีเหตุสงสัยว่าที่ดินแปลงใดมีผู้ถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวให้คณะกรรมการมีหน้าที่ต้องตรวจสอบและหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินในความรับผิดชอบอย่างต่อเนื่อง เช่น ตรวจสอบจากข้อมูลเกี่ยวกับการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติการณ์ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อาจอ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดินหรืออำนาจการจัดการที่ดิน เป็นต้น หากพบว่ารายใดมีพฤติการณ์น่าสงสัยหรือควรเชื่อได้ว่าเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนโดยละเอียดตาม ข้อ ๒ ต่อไป

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

(นายเอกชัย สุนทร)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช