

๒๕๖๗  
๑๙ ก.ค. ๖๗

เทศบาลตำบลรัชฎา
เลขที่รับ..... ๗๓๗๗
วันที่..... ๑๙ ก.ค. ๒๕๖๗
เวลา..... ๑๑.๑๙



ที่ ภก ๐๑๑๘.๑/ว. ๓๐๕๕

งานนิติการ
ที่ว่าการอำเภอเมืองภูเก็ต
เลขที่รับ..... ๒๖๗
ถนนแม่หลวน ภก ๘๓๐๐๐
วันที่..... ๑๙ ก.ค. ๖๗
เวลา..... ๑๓.๓๐ น.
ผู้ส่ง..... อ.นิเทศ
ผู้รับ..... ๒๓๗

๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลทุกแห่ง และ นายกองค้การบริหารส่วนตำบลเกาะแก้ว

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือจังหวัดภูเก็ต ที่ ภก ๐๐๒๐.๔/๑๕๖๒๙ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๗ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดภูเก็ตแจ้งว่า กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือเรื่องมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว เนื่องจากปัจจุบันมีการร้องเรียนสื่อมวลชนต่างๆ เกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว (นอมินี) เป็นจำนวนมาก หากพบว่ามีพฤติการณ์ที่ส่อไปในทางเชื่อได้ว่าถือครองที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว เป็นไปด้วยความเรียบร้อย อำเภอเมืองภูเก็ตขอให้ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่ง กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ร่วมกันสอดส่องดูแลคนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคล หากพบว่ามี การซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตน โดยมีพฤติการณ์ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวให้รายงานให้นายอำเภอเมืองภูเก็ตทราบ เพื่อจะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลรัชฎา

เรียน นายอำเภอเมืองภูเก็ต

- เพื่อโปรดคำสั่งราชการ

- เพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

- ทันท่วงที

- อ้างอิงหนังสือภูเก็ต แจ้งกระทรวงมหาดไทย

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรศิษย์ พุดจีบ)  
นายอำเภอเมืองภูเก็ต

(นางนิตยา ลูกสะอาด)

๑๙ ก.ค. ๒๕๖๗

(นางธนพรรณ ภูริภัทรพันธุ์)

หัวหน้าฝ่ายแผนงานและงบประมาณ

๑๗ ก.ค. ๒๕๖๗

จัดตั้งคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ  
กฎหมายโดยกรมการปกครอง  
จังหวัดภูเก็ต  
ว่าด้วยการซื้อที่ดินในท้องที่ของตนโดยหลีกเลี่ยงกฎหมาย  
ในท้องที่อำเภอเมืองภูเก็ต

- แผนการป้องกันการถือครองที่ดินโดยคนต่างด้าว

ที่ทำการปกครองอำเภอเมืองภูเก็ต

กลุ่มบริหารงานปกครอง

โทรศัพท์ / โทรสาร ๐ ๗๖๒๑ ๑๑๗๑ ๑๙ ก.ค. ๖๗

(นางสาวชญาภา ธาณิรัตน์)

นิติกรปฏิบัติการ

๑๙ ก.ค. ๖๗

(นางชนิษฐา เขียมสกุล)  
หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ รักษาการแทน  
หัวหน้าสำนักงานปลัดเทศบาล

(นายภาวัต ศุภสุวรรณ)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีตำบลรัชฎา

๑๙ ก.ค. ๒๕๖๗

๑๖/๑๕/๒๕๖๖



ที่ว่าการอำเภอเมืองภูเก็ต  
เลขที่ ๑๖๖  
วันที่ ๑๕/๑๕/๒๕๖๖

ที่ ภก ๐๐๒๐.๔/ ๑๕๖๒๙

ศาลากลางจังหวัดภูเก็ต  
ถนนเจ้าฟ้า ภก ๘๓๐๐๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน นายอำเภอเมืองภูเก็ต

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕  
ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖ เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว เนื่องจากปัจจุบันมีการร้องเรียนสื่อมวลชนต่างๆ เกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว (นอมินี) เป็นจำนวนมาก หากพบว่า มีพฤติการณ์ที่ส่อไปในทางเชื่อได้ว่าถือครองที่ดินโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายขอให้จังหวัดดำเนินการดังนี้

๑. แจ้งอำเภอ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ปกครองท้องถิ่น ร่วมกันสอดส่องดูแล คนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคล หากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตน โดยมีพฤติการณ์ถือครองที่ดินแทน คนต่างด้าวให้รายงานให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

๒. กรณีมีเหตุสงสัย หรือมีการร้องเรียน หรือนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทน คนต่างด้าว ในกรณีที่ดินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมตรวจสอบและ สอบสวนข้อเท็จจริงพร้อมสรุปความเห็นรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

๓. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวนของคณะกรรมการ แยกตามประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา และกรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล

๔. เมื่อสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือครองที่ดินแทน คนต่างด้าวให้พิจารณาดำเนินการ ถ้าต้องจำหน่ายที่ดินให้ดำเนินการตามมาตรา ๙๔ และ ๙๖ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน พร้อมทั้งดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดและรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

๕. กรณีสอบสวนแล้วยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมายการถือครองที่ดินแทน คนต่างด้าวให้คณะกรรมการมีหน้าที่ตรวจสอบหาข้อมูลในความรับผิดชอบ เช่น ตรวจสอบจากการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น เป็นต้น หากพบว่ารายใดมีพฤติการณ์น่าสงสัยให้ตรวจสอบและสอบสวน ให้ละเอียด

จังหวัดภูเก็ตพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อมิให้เกิดการหลีกเลี่ยงกฎหมาย จึงขอส่งสำเนาหนังสือ กระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖ เรื่อง มาตรการ ป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว มาเพื่อให้อำเภอแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ปกครองท้องถิ่น

ร่วมกัน/ ...

ร่วมกันสอดส่องดูแล คนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคลที่มีพฤติกรรมส่อไปในทางเชื่อได้ว่ามีพฤติกรรมหรือมีเหตุสงสัยว่าหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าว โดยให้พิจารณาดำเนินการและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

1578  
9ก

(นายโสภณ สุวรรณรัตน์)

ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต  
ฝ่ายทะเบียน  
โทร. ๐ ๗๖๒๑ ๒๑๐๓ ต่อ ๒๕  
โทรสาร ๐ ๗๖๒๑ ๒๙๕๓

“SMARTLANDS แอปพลิเคชัน : ครบเครื่องเรื่องที่ดิน”



เรียน นายอำเภอเมืองภูเก็ต

- ทว. ชูเกียรติ เจริญเรือง มาขอเช่าที่ดิน ๑๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา (โฉนดที่ดิน) เนื้อที่ ๑๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา เพื่อดำเนินการปลูกยางพารา โดยขอเช่าที่ดิน ๑๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา และให้เช่าที่ดิน ๑๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา และขอเช่าที่ดิน ๑๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา และขอเช่าที่ดิน ๑๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา

- เห็นควรแล้ว ยินดี ยินยอม และ ยินยอมที่จะเช่า
- ขอรับรองว่า หากเป็นกรณีขอเช่าในนามส่วนตัวของนายอำเภอเมืองภูเก็ต

0  
- ๓๓๓๓๓๓  
- ๓๓๓๓๓๓

(นายวรวิทย์ วัฒนกิจ)  
นายอำเภอเมืองภูเก็ต

15 ก.ค. 2567

(นายวิเศษ สุยะนันท์)  
ปลัดอำเภอ

ที่ 15652  
วันที่ ๒๐ เม.ย. ๒๕๖๖  
หน้า ๘.42

เลขที่รับ 2573  
วันที่ ๒๐ เม.ย. ๒๕๖๖  
เวลา 8.36 น.

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๖๖๕



กระทรวงมหาดไทย  
ถนนรัชฎางค์ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๕ เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๖๖๕ 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 โดยมีขอบกรณีที่ดินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการ 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 สาขาในพื้นที่ เป็นกรรมการ และ ๗. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน ซึ่งที่ดินตั้งอยู่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการ เป็นกรรมการ

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....  
 ฝ่ายทะเบียน.....  
 ฝ่ายรังวัด.....  
 ฝ่ายควบคุม.....  
 งานการเงิน.....

สำเนาถูกต้อง และเลขานุการ...  
 (นายสมชาติ เพ็ชรรัตน์)

และเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้ง พลิกษ์ชัยจังหวัดหรือผู้แทน เป็นกรรมการ ร่วมด้วย

๒.๒ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะกรรมการประกอบด้วย ๑. ผู้ตรวจราชการ กรมที่ดิน เขตพื้นที่ที่รับผิดชอบ เป็นประธานกรรมการ ๒. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นรองประธาน ๓. ผู้อำนวยการเขตพื้นที่หรือผู้แทน เป็นกรรมการ ๔. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาในพื้นที่ เป็นกรรมการ และ ๕. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการ เป็นกรรมการและเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้ง ผู้อำนวยการสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าเขตหรือผู้แทน เป็นกรรมการ ร่วมด้วย

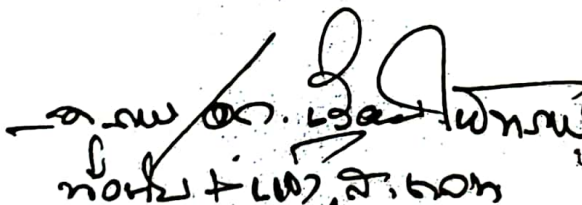
๓. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวนของคณะกรรมการตามข้อ ๒ แยกตามประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา และกรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

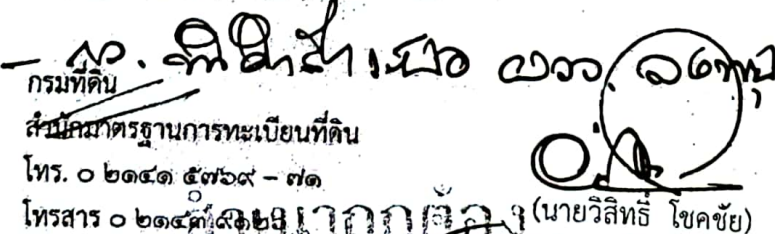
๔. เมื่อสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ถ้ามีกรณีต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๔ และ ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน และดำเนินการ ตามคู่มือการจำหน่ายที่ดินของกรมที่ดินหรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ พร้อมทั้งเมื่อได้แจ้งความดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดแล้ว ขอให้ติดตาม ผลคดีและรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

๕. กรณีที่ตรวจสอบและสอบสวนแล้ว ยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมายการถือที่ดินแทน คนต่างด้าว หรือยังไม่มีเหตุสงสัยว่าที่ดินแปลงใดมีผู้ถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวให้คณะกรรมการมีหน้าที่ ต้องตรวจสอบและหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินในความรับผิดชอบอย่างต่อเนื่อง เช่น ตรวจสอบจากข้อมูล เกี่ยวกับการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั่วทั้งด้านบริหารจัดการที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติการณ์ ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อาจอ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดิน หรืออำนาจการจัดการ ที่ดิน เป็นต้น หากพบว่ามีพฤติการณ์น่าสงสัยหรือควรเชื่อได้ว่าเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้ดำเนินการ ตรวจสอบและสอบสวนโดยละเอียดตามข้อ ๓ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

  
พลิกษ์ชัยจังหวัด (นายสุทธิพงษ์ จุลเจริญ)  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

  
นายวิสิทธิ์ ไชคชัย  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

หนังสือเรียน จากกรมที่ดิน (สำนักบริหารการทะเบียนที่ดิน) สังกัดกรมที่ดินจังหวัดภูเก็ต  
๑๓ ส.ป. ๒๕๖๖

- เรียน จพด.
- เพื่อโปรดทราบ
- เห็นควรมอบ
- ฝ่ายอำนาจการ
- ฝ่ายทะเบียน
- ฝ่ายรังวัด
- กลุ่มงานวิชาการ
- ฝ่ายควบคุม
- ดำเนินการ
- (นางกรรณก สنج)
- หัวหน้าฝ่ายอำนาจการ
- ๒๕๖๖ ๒๕๖๖

หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองเป็นบุคคลธรรมดา

การใช้ประโยชน์ในที่ดิน	
เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย	เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ
<p>๑. สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ว่า ตามหนังสือร้องเรียน มีข้อเท็จจริง เป็นประการใดมีหลักฐานใดที่แสดงว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างตัว</p>	<p>ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวน เช่นเดียวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ยกเว้น ข้อ ๔ ให้สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน และให้แสดงหลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ นั้น ในที่ดินแปลงดังกล่าว</p>
<p>๒. ตรวจสอบที่ดินแปลงที่สงสัยให้ทราบถึงลักษณะที่ดิน การใช้ประโยชน์ สภาพและฐานะของเจ้าของที่ดิน ผู้ใช้ประโยชน์ และลักษณะอื่น ๆ เพื่อตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้น หากยังเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยอยู่ หรือมีเหตุเชื่อได้ว่าเป็นการถือแทนคนต่างตัวแล้วให้ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบตามข้อ ๓ ถึงข้อ ๖ ต่อไป</p>	
<p>๓. สอบสวนผู้ซื้อว่า ประกอบอาชีพอะไร ตั้งแต่เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร เงินที่นำมาซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว ได้อย่างไร ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงินและวิธีการชำระเงิน ขณะนี้ได้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือไม่อย่างไร ถ้าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร</p>	
<p>๔. สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินว่า ใช้ประโยชน์อย่างไร โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด หากเป็นการเช่า เช่ากับใคร ได้ทำสัญญาเช่าหรือไม่ ชำระค่าเช่าอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐานประกอบ</p>	
<p>๕. สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ใช้ประโยชน์ ในที่ดินแปลงข้างเคียงว่า ขณะนี้ที่ดินใช้ประโยชน์อย่างไร มีผู้ใดเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร</p>	
<p>๖. ตรวจสอบข้อมูลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าว และเจ้าของที่ดินตัวอื่น ๆ เช่น การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติการณ์ที่ แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่ อ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดินหรืออำนาจจัดการที่ดิน เป็นต้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา</p>	

ผู้อำนวยการ

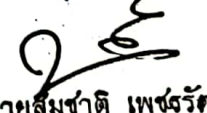
(นายสมชาติ เพชรรัตน์)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

๑๓ มี.ย. ๒๕๖๕

หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองเป็นนิติบุคคล

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	
เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน/ที่พักของกรรมการ	เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ
<p>๑. สอบสวนผู้ร้องเรียน (ถ้ามี) ว่า ตามหนังสือร้องเรียนมีข้อเท็จจริงเป็นประการใด มีหลักฐานใดที่แสดงว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว</p>	<p>ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวน เช่นเดียวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน/ที่พักของ กรรมการ ยกเว้น ข้อ ๔ ให้สอบสวน ผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน และให้แสดง หลักฐานที่เชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบการ พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือใช้ประโยชน์ ประเภทอื่น ๆ นั้น ในที่ดินแปลง ดังกล่าว</p>
<p>๒. ตรวจสอบที่ดินแปลงที่สงสัยให้ทราบถึงลักษณะที่ดิน การใช้ประโยชน์ สภาพและฐานะของเจ้าของที่ดิน ผู้ใช้ประโยชน์ และลักษณะอื่น ๆ เพื่อตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้น หากยังเป็น กรณีที่มีเหตุสงสัยอยู่ หรือมีเหตุเชื่อได้ว่าเป็นการถือแทนคนต่างด้าว แล้วให้ดำเนินการสอบสวนและตรวจสอบ ตามข้อ ๓ ถึงข้อ ๖ ต่อไป</p>	
<p>๓. สอบสวนผู้แทนของนิติบุคคลว่า เงินที่ซื้อที่ดินได้มาอย่างไร ให้แสดงบุคคลของนิติบุคคล ถ้าผู้ยืมมาให้แสดงหลักฐาน การกู้ยืมเงิน รวมทั้งการชำระหนี้เงินกู้ ขณะนี้ได้ครอบครอง ใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือไม่ เป็นไปตามที่แจ้งวัตถุประสงค์ ไว้หรือไม่ ถ้านิติบุคคลไม่ได้ใช้ประโยชน์ผู้ใดเป็นผู้ใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด มีค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร กรณีที่เป็นนิติบุคคลที่ขณะไต่ถามซึ่งที่ดิน ยังไม่มีการสอบสวน เกี่ยวกับเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นไทย ให้ดำเนินการสอบสวน เพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย คำว่าที่ สท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ และหนังสือกรมที่ดิน คำว่าที่ สท ๐๕๑๕.๒/ว ๒๒๐๑๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๕</p>	
<p>๔. สอบสวนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินว่า ใช้ประโยชน์อย่างไร โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด หากเป็นการเช่า เช่ากับใคร ได้ทำสัญญาเช่าหรือไม่ ชำระค่าเช่าอย่างไร โดยให้แสดงหลักฐาน ประกอบ</p>	
<p>๕. สอบสวนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง และผู้ใช้ประโยชน์ ในที่ดินแปลงข้างเคียงว่า ขณะนี้ที่ดินใช้ประโยชน์อย่างไร มีผู้ใดเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ โดยอาศัยสิทธิใด ตั้งแต่เมื่อใด เสียค่าตอบแทนหรือไม่อย่างไร</p>	
<p>๖. ตรวจสอบข้อมูลเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าว และเจ้าของที่ดินด้านอื่น ๆ เช่น การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือเหตุการณ์ที่แสดงออก แก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อ้างถึง การเป็นเจ้าของที่ดินหรืออำนาจจัดการที่ดิน เป็นต้น เพื่อเป็น ข้อมูลประกอบการพิจารณา</p>	

  
 (นายสมชาติ เพชรรัตน์)  
 นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
 ๑๓ มิ.ย. ๒๕๖๗