

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว
พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คนต่างด้าวซึ่งประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ต้องอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใดดังต่อไปนี้

(๑) การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย

(๒) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(๓) การลงทุนในทุนเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๔) การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

จำนวนเงินที่ลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามวรรคหนึ่ง ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท และต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี

ข้อ ๒ ที่ดินที่คนต่างด้าวจะได้มาตามข้อ ๑ ต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

ข้อ ๓ การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามข้อ ๑ ให้ยื่นคำขอตามแบบ ต. ๔ ท้ายกฎกระทรวงนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในแบบ ต. ๔

ข้อ ๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ได้รับคำขอพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามข้อ ๒ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้ว เห็นว่าเป็นเอกสารที่ถูกต้อง และผู้ขออนุญาตเป็นคนต่างด้าว ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินตามข้อ ๑ ได้ ให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดี เพื่อพิจารณาเสนอรัฐมนตรีต่อไป

ข้อ ๕ เมื่อรัฐมนตรีพิจารณาแล้วมีคำสั่งเป็นประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้ขออนุญาตทราบ โดยส่งไปยังที่อยู่ในประเทศไทยตามที่แจ้งไว้ในแบบ ต. ๔

ข้อ ๖ ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวโดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

ข้อ ๗ ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น

ข้อ ๘ เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

ข้อ ๙ ถ้าผู้ได้รับอนุญาตถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามข้อ ๑ ก่อนครบกำหนดเวลาการดำรงทุนตามข้อ ๑ วรรคสอง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการลงทุน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕
สมบัติ อุทัยสาง
รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แบบ ต. ๔

คำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เลขที่ ..... /....

ผู้ขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน

ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว ชื่อ.....

ชื่อรอง.....เกิดวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

สถานที่เกิด.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....อาชีพ.....

ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ออกให้ที่.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

ที่อยู่ปัจจุบัน.....

.....

.....

ที่อยู่ในประเทศไทย.....บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

บุคคลในครอบครัวของผู้ขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน

๑) ชื่อบิดา.....อาศัยอยู่ที่.....

.....

๒) ชื่อมารดา.....อาศัยอยู่ที่.....

.....

๓) ชื่อคู่สมรส.....อาศัยอยู่ที่.....

.....

๔) ชื่อบิดาคู่สมรส.....อาศัยอยู่ที่.....

.....

๕) ชื่อมารดาคู่สมรส.....อาศัยอยู่ที่.....

.....

๖) บุตร.....คน

ชื่อ.....อาศัยอยู่ที่.....

.....

ชื่อ.....อาศัยอยู่ที่.....

.....

ชื่อ.....อาศัยอยู่ที่.....

.....

ชื่อ.....อาศัยอยู่ที่.....

.....

๗) บุคคลอื่นนอกจาก ๑) ถึง ๖)
ชื่อ.....เกี่ยวข้องเป็น.....
อาศัยอยู่ที่.....
ชื่อ.....เกี่ยวข้องเป็น.....
อาศัยอยู่ที่.....
ชื่อ.....เกี่ยวข้องเป็น.....
อาศัยอยู่ที่.....
ชื่อ.....เกี่ยวข้องเป็น.....
อาศัยอยู่ที่.....

ที่ดินที่ขอให้ได้มา

จำนวนที่ดินที่ขอให้ได้มา.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....
ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในที่ดินที่ขอให้ได้มา.....
.....
.....
.....

จำนวนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว

จำนวนที่ดินที่มีอยู่แล้ว.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....
ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
สิ่งปลูกสร้างอื่น.....
.....
.....
.....

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุน

ประเภทของธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุน.....
.....
.....
.....
.....
.....
จำนวนเงินที่ลงทุน.....บาท ระยะเวลาการดำรงทุน.....ปี

หลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง

☐ หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว
  ☐ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
  ☐ ใบสำคัญถิ่นที่อยู่
  ☐ เอกสารหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว
☐ หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน.....
.....
.....
.....
.....
.....
☐ หลักฐานการนำเงินมาลงทุน
  ☐ หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
  ☐ หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
  ☐ หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศเพื่อการลงทุน
☐ หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มาอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เฉพาะกรณีที่ดินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยาหรือเขตเทศบาล
☐ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วในขณะยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน
☐ หลักฐานอื่น.....
.....
.....
.....
.....
.....

ข้าพเจ้าประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวข้างต้น และยินยอมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความที่กล่าวข้างต้นถูกต้องตรงกับความจริงทุกประการ

ลงชื่อ..... ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการ

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า.....

.....

.....

.....และเห็นสมควร.....

ลงชื่อ .....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ความเห็นอธิบดี

.....

.....

.....

ลงชื่อ .....

(.....)

อธิบดีกรมที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

คำสั่งรัฐมนตรี

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ .....

(.....)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒ บัญญัติให้คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท อาจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องอาศัยบทสนธิสัญญา ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้