

# คู่มือการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน\*

## 1. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

1.1 มาตรา 96 ทวิ และ 96 ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

1.2 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545

1.3 ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545

1.4 คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 153/2546 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546 เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

1.5 หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 10817 ลงวันที่ 30 เมษายน 2546 เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

---

\* คู่มือการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

## 2. สรุปหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่าง ด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2.1 เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทใน  
ธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใดดังต่อไปนี้

### 2.1.1 ชื่อพันธบัตรดังต่อไปนี้

- พันธบัตรรัฐบาลไทย
- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
- พันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำ

ประกันต้นเงิน หรือดอกเบี้ย

### 2.1.2 ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อ  
แก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วย  
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2.1.3 ลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการ  
ลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

2.1.4 ลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้  
ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมาย  
ว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

2.2 ชื่อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่

2.3 ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

2.4 ต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยให้แสดงหลักฐานการถือครองการลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ปีละครั้ง ถ้าถอนการลงทุนก่อนครบกำหนดต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ

2.5 ที่ดินต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร

2.6 กรณีนำเงินมาลงทุนแล้วสืบล้านบาท แล้วซื้อที่ดินไม่ครบ 1 ไร่ ต่อมาต้องการซื้อที่ดินเพิ่มอีกภายในระยะเวลาที่ดำรงการลงทุน สามารถใช้หลักฐานการลงทุนเดิมมาใช้ประกอบคำขอได้

### 3. การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณีที่ไม่เห็นว่าจะควรอนุญาต ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

## 4. หลักฐานที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ

การขออนุญาตซื้อที่ดินตามมาตรา 96 ทวิ ให้ยื่นคำขอตามแบบ ต.4 (เอกสารแนบท้ายกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.2545 หรือในกรณีที่จะใช้แบบ ต.4 ที่มีข้อความเป็นภาษาอังกฤษกำกับอยู่ ให้เบิกได้จากกองพัสดุ) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงเอกสารหลักฐานดังนี้

### 4.1 หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว

4.1.1 ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีดำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมิภูมิลำเนาอยู่ หรือ

4.1.2 ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ตามแบบ ตม.11, ตม.15 หรือ ตม.17 ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

4.1.3 เอกสารหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว

### 4.2 หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน

4.2.1 หนังสือรับรองการลงทุนจากผู้ขายพันธบัตร และพันธบัตร

4.2.2 หนังสือรับรองการลงทุนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมว่าได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหลักฐานการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าว

4.2.3 หลักฐานการลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และบัตรส่งเสริมที่แสดงว่านิติบุคคลดังกล่าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

4.2.4 หลักฐานการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และหนังสือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ระบุว่ากิจการที่นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการอยู่เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้

อนึ่ง หลักฐานตาม 4.2.1 ถึง 4.2.4 จะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท

4.3 หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ เพื่อการลงทุน

อนึ่ง หลักฐานดังกล่าวจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท

4.4 หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัด ว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มาอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

เฉพาะกรณีที่ดินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล

4.5 หนังสือรับรองจากกระทรวงกลาโหมหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่าที่ดินอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร ตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

4.6 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของที่ดินที่ขออนุญาต

4.7 กรณีที่ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วในขณะยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน ให้แสดงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวด้วย

อนึ่ง เอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ต้องแปลเป็นภาษาไทยโดยให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539

## 5. การสอบสวน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอไว้แล้ว ให้ทำการสอบสวนตามรายละเอียดในแบบ ต.4 และตรวจสอบเอกสารหลักฐานตาม 4.1 ถึง 4.7 เมื่อเห็นว่าเป็นเอกสารหลักฐานที่ถูกต้อง และผู้ขอเป็นคนต่างด้าวที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอลงในแบบ ท.ด.16 ตามตัวอย่างทำเย็บกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 ดังนี้

5.1 ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี และแสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน ซึ่งต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท

ตามที่ได้อื่นขออนุญาตไว้ที่เป็นปัจจุบันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 71 ปี  
ละครั้ง ก่อนหรือภายในวันครบรอบปีของการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดิน  
เป็นระยะเวลาห้าปีติดต่อกัน

5.2 ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเอง  
และครอบครัว โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของ  
ชุมชนในท้องถิ่นนั้น

5.3 ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ให้  
พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 71 ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้  
ที่ดินนั้น

5.4 เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71  
ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรใน  
การกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่  
กฎหมายกำหนด

5.5 ถ้าผู้ได้รับอนุญาตถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุนก่อน  
ครบกำหนดเวลาการดำรงทุน ตาม 5.1 ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงาน  
เจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการลงทุน

5.6 ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายใน  
กำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา

5.7 ถ้าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ตาม 5.1 ถึง 5.5 ดังกล่าว  
อธิบดีมีอำนาจสั่งให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ผู้ได้รับ  
อนุญาตมีสิทธิภายในเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้า

พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และถ้าไม่ปฏิบัติตาม  
ข้อ 5.6 อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

อนึ่ง ในการบันทึกถ้อยคำคนต่างด้าว ให้ใช้แบบ ท.ด.16 ตามตัวอย่าง  
ท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่าง  
ด้าว พ.ศ.2545 เนื่องจากจะมีข้อความเป็นภาษาอังกฤษกำกับอยู่ และเมื่อได้จด  
ทะเบียนโอนที่ดินให้คนต่างด้าวแล้ว ให้มอบสำเนาบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.16) ให้  
คนต่างด้าวเก็บไว้เป็นหลักฐาน เพื่อถือปฏิบัติต่อไป

## 6. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 10817 ลงวันที่ 30  
เมษายน 2546 และประกาศกรมที่ดินเรื่องการกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของ  
งาน พ.ศ.2548 ลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2548 ดังนี้

### 6.1 กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

6.1.1 เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของ  
คนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.4) ให้  
พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มา  
ซึ่งที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.2545 (ตรวจสอบหลักฐานตาม  
4 และสอบสวนตาม 5) และหากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ก็  
ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

6.1.2 เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนอ  
อธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี



6.1.3 เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

6.1.4 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

6.1.5 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้วให้แจ้งกรมที่ดินทราบเพื่อลงข้อมูลทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน

## 6.2 กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

6.2.1 เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.4) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.2545 (ตรวจสอบหลักฐานตาม 4 และสอบสวนตาม 5) และหากเห็นว่าอยู่ในเกณฑ์หลักที่จะดำเนินการให้ได้ก็ให้ดำเนินการ ดังนี้

### (1) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 10817 ลงวันที่ 30 เมษายน 2546)

(2) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยกสำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร ตาม 6.2.1 (1) ต่อไป

6.2.2 สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

6.2.3 เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการ

6.2.4 เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(1) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 10817 ลงวันที่ 30 เมษายน 2546) ให้กรมที่ดินทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

(2) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยกสำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต ตาม 6.2.4(1) แล้วส่งเรื่องคืนสำนักงาน

ที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยกสำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อแจ้งผู้ขอให้นำ  
ดำเนินการต่อไป

6.2.5 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้  
คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินทราบเพื่อลงข้อมูลทะเบียนที่ดิน  
คนต่างด้าวทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน

## 7. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

นอกจากการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีและอากรแล้ว จะต้องเรียก  
เก็บค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามกฎหมาย  
ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล  
กฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(8) ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวรายละ 500 บาท
- ค่าอนุญาตไร่ละ 100 บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

## 8. การทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ สำนักงานที่ดินจังหวัดและกรมที่ดิน  
จัดทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการ  
ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.2545 หมวด 4 การทำ  
ทะเบียนและหมวด 5 การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน