

การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว
ตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว
ตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ มาตรา ๕๖ ทวิ และ ๕๖ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕

๑.๓ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕

๑.๔ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๑๑ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. สรุปหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๑ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใดดังต่อไปนี้

๒.๑.๑ ชื่อพันธบัตรดังต่อไปนี้

- พันธบัตรรัฐบาลไทย
- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
- พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงิน

หรือดอกเบี้ย

๒.๑.๒ ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

๒.๑.๓ ลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๒.๑.๔ ลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๒.๒ ชื่อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่

๒.๓ ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

๒.๔ ต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า ๕ ปี โดยให้แสดงหลักฐานการถือครองการลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ปีละครั้ง ถ้าถอนการลงทุนก่อนครบกำหนดต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ

๒.๕ ที่ดินต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร

๒.๖ กรณีนำเงินมาลงทุนแล้วเสียสิบล้านบาท แล้วซื้อที่ดินไม่ครบ ๑ ไร่ ต่อมาต้องการซื้อที่ดินเพิ่มอีกภายในระยะเวลาที่ดำรงการลงทุน สามารถใช้หลักฐานการลงทุนเดิมมาใช้ประกอบคำขอได้

๓. การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่ไม่เห็นว่าจะควรอนุญาต	ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เพื่อพิจารณาสั่งการ

๔. หลักฐานที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ

การขออนุญาตซื้อที่ดินตามมาตรา ๕๖ ทวิ ให้ยื่นคำขอตามแบบ ต.๔ (เอกสารแนบท้ายกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๕) หรือในกรณีที่จะใช้แบบ ต.๔ ที่มีข้อความเป็นภาษาอังกฤษกำกับอยู่ ให้เบิกได้จากกองพัสดุ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงเอกสารหลักฐาน ดังนี้

๔.๑ หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว

๔.๑.๑ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่ หรือ

๔.๑.๒ ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ตามแบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕ หรือ ตม.๑๗ ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

๔.๑.๓ เอกสารหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว

๔.๒ หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน

๔.๒.๑ หนังสือรับรองการลงทุนจากผู้ขายพันธบัตร และพันธบัตร

๔.๒.๒ หนังสือรับรองการลงทุนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมว่าได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหลักฐานการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าว

๔.๒.๓ หลักฐานการลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และบัตรส่งเสริมที่แสดงว่านิติบุคคลดังกล่าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

๔.๒.๔ หลักฐานการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และหนังสือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ระบุว่ากิจการที่นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการอยู่เป็นกิจการที่สามารถรับการส่งเสริมการลงทุนได้

อนึ่ง หลักฐานตามข้อ ๔.๒.๑ ถึงข้อ ๔.๒.๔ จะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท

๔.๓ หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ เพื่อการลงทุน

อนึ่ง หลักฐานดังกล่าวจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท

๔.๔ หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัด ว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มาอยู่ภายในบริเวณที่กำหนด เป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เฉพาะกรณีที่ดินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล

๔.๕ หนังสือรับรองจากกระทรวงกลาโหมหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ว่าที่ดินอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร ตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

๔.๖ แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของที่ดินที่ขออนุญาต

๔.๗ กรณีที่ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วในขณะยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน ให้แสดงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวด้วย

อนึ่ง เอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ต้องแปลเป็นภาษาไทยโดยให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๕

๕. การสอบสวน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอไว้แล้ว ให้ทำการสอบสวนตามรายละเอียดในแบบ ต.๔ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามข้อ ๔.๑ ถึงข้อ ๔.๗ เมื่อเห็นว่าเป็นเอกสารหลักฐานที่ถูกต้อง และผู้ขอเป็นคนต่างด้าวที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอลงในแบบ ท.ด.๑๖ ตามตัวอย่างทำระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ ดังนี้

๕.๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี และแสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน ซึ่งต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท ตามที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ที่เป็นปัจจุบันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ ปีละครั้ง ก่อนหรือภายในวันครบรอบปีของการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดิน เป็นระยะเวลาห้าปีติดต่อกัน

๕.๒ ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัว โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

๕.๓ ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น

๕.๔ เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

๕.๕ ถ้าผู้ได้รับอนุญาตถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุนก่อนครบกำหนดเวลาการดำรงทุน ตามข้อ ๕.๑ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการลงทุน

๕.๖ ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา

๕.๗ ถ้าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ตามข้อ ๕.๑ ถึงข้อ ๕.๕ ดังกล่าว อธิบดีมีอำนาจสั่งให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ผู้ได้รับอนุญาตมีสิทธิภายในเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และถ้าไม่ปฏิบัติตามข้อ ๕.๖ อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

อนึ่ง ในการบันทึกถ้อยคำคนต่างด้าว ให้ใช้แบบ ท.ค.๑๖ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ เนื่องจากจะมีข้อความเป็นภาษาอังกฤษกำกับอยู่ และเมื่อได้จดทะเบียนโอนที่ดินให้คนต่างด้าวแล้ว ให้มอบสำเนาบันทึกถ้อยคำ (ท.ค.๑๖)(ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้คนต่างด้าวเก็บไว้เป็นหลักฐาน เพื่อถือปฏิบัติต่อไป

๖. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๑๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๖ และประกาศกรมที่ดินเรื่องการกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของงาน พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ดังนี้

๖.๑ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๖.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๔) (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ (ตรวจสอบหลักฐานตาม ๔ และสอบสวนตาม ๕) และหากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ก็ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

๖.๑.๒ เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี

๖.๑.๓ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๖.๑.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๖.๑.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้วให้แจ้งกรมที่ดินทราบเพื่อลงข้อมูลทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน

๖.๒ กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๖.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ (ตรวจสอบหลักฐานตาม ๔ และสอบสวนตาม ๕) และหากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ก็ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสารตาม ๖.๒.๑ (๑) ต่อไป

๖.๒.๒ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๖.๒.๓ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการ

๖.๒.๔ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบ ภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต ตาม ๖.๒.๔ (๑) แล้วส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการต่อไป

๖.๒.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินทราบเพื่อลงข้อมูลทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบัน

๗. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

นอกจากการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีและอากรแล้ว จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามกฎหมายฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒ (๗) ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ไร่ละ ๕๐๐ บาท
- ค่าอนุญาต ไร่ละ ๑๐๐ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

๘. การทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ สำนักงานที่ดินจังหวัดและกรมที่ดินจัดทำทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการ ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๕ หมวด ๔ การทำทะเบียนและหมวด ๕ การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

แบบ ต.๔
Alien 4 Form (T.4)

คำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว
Application for Acquisition of Land for a Residential Purpose of an Alien

ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
under Section 96 bis of the Land Code

เลขที่...../.....
No.

ผู้ขอให้
ได้มาซึ่ง
ที่ดิน
Applicant

ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว ชื่อ.....			
I.Mr./Mrs./Miss			
ชื่อรอง.....	เกิดวันที่.....	เดือน.....	พ.ศ.....
Second Name	Date of Birth	Month	Year (B.E.)
สถานที่เกิด.....	อายุ.....		ปี
Place of Birth	Age		Years
สัญชาติ.....		อาชีพ.....	
Nationality		Occupation	
ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....			
Alien Identification Card/Passport No.			
ออกให้ที่.....	วันที่.....	เดือน.....	พ.ศ.....
Issued By	Date	Month	Year (B.E.)
ที่อยู่ปัจจุบัน.....			
Current Address.....			
ที่อยู่ในประเทศไทย.....	บ้านเลขที่.....	หมู่ที่.....	
Address in Thailand	House No.	Moo	
ตรอก/ซอย.....	ถนน.....	ตำบล/แขวง.....	
Soi	Road	Sub-District	
อำเภอ/เขต.....	จังหวัด.....	รหัสไปรษณีย์.....	
District	Province	Area Postal Code	

บุคคลใน
ครอบครัว
ของผู้ขอ
ให้เข้ามาซึ่ง
ที่ดิน
Persons in
Family of
an
Applicant

๑) ชื่อบิดา.....	อาศัยอยู่ที่.....
1) Father's Name	Residing at
.....	
๒) ชื่อมารดา.....	อาศัยอยู่ที่.....
2) Mother's Name	Residing at
.....	
๓) ชื่อคู่สมรส.....	อาศัยอยู่ที่.....
3) Spouse's Name	Residing at
.....	
๔) ชื่อบิดาคู่สมรส.....	อาศัยอยู่ที่.....
4) Father's Name of Spouse	Residing at
.....	
๕) ชื่อมารดาคู่สมรส.....	อาศัยอยู่ที่.....
5) Mother's Name of Spouse	Residing at
.....	
๖) บุตร.....คน	
6) Total of Child(ren)	
ชื่อ.....	อาศัยอยู่ที่.....
Child's Name	Residing at
.....	
ชื่อ.....	อาศัยอยู่ที่.....
Child's Name	Residing at
.....	
ชื่อ.....	อาศัยอยู่ที่.....
Child's Name	Residing at
.....	
ชื่อ.....	อาศัยอยู่ที่.....
Child's Name	Residing at
.....	

๗) บุคคลอื่นนอกจาก ๑) ถึง ๖)
 7) Other Person except 1) - 6)

ชื่อ..... เกี่ยวข้องเป็น.....
 Name Relationship

อาศัยอยู่ที่.....
 Residing at

ชื่อ..... เกี่ยวข้องเป็น.....
 Name Relationship

อาศัยอยู่ที่.....
 Residing at

ชื่อ..... เกี่ยวข้องเป็น.....
 Name Relationship

อาศัยอยู่ที่.....
 Residing at

ชื่อ..... เกี่ยวข้องเป็น.....
 Name Relationship

อาศัยอยู่ที่.....
 Residing at

ที่ดินที่ขอ
 ให้ได้มา
 Land being
 Applied for
 Acquisition

จำนวนที่ดินที่ขอให้ได้มา.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 Total of Land being Applied for Acquisition..Parcel Total Area Rai Ngan Wah²

โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....
 Title Deed/Certificate of Utilization No.

ระวาง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
 Mapsheet No. Parcel No. Tambon No.

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
 Sub-District District Province

สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในที่ดินที่ขอให้ได้มา.....
 Improvement on the Land being Applied for Acquisition

.....

.....

.....

จำนวนที่ดิน หรือสิ่งปลูก สร้างที่มีอยู่ แล้ว Total of Land Parcel or Improvements already Acquired	จำนวนที่ดินที่มีอยู่แล้ว.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา Total of Land already Acquired.....Parcel Total Area Rai Ngan Wah ²
	โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่..... Title Deed/Certificate of Utilization No.
	ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ..... Mapsheet No. Parcel No. Tambon No.
	ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... Sub-District District Province
	สิ่งปลูกสร้างอื่น..... Other Improvements

รายละเอียด เกี่ยวกับการ ลงทุน Details of Investment	ประเภทของธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุน..... Type of Invested Business
	จำนวนเงินที่ลงทุน.....บาท ระยะเวลาการดำรงทุน.....ปี Total Amount of Investment Baht Period of Investment Year(s)

หลักฐานที่
ผู้ขอเข้ามา
แสดง
Evidences
which the
applicant
brings to
produce

<input type="checkbox"/>	หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว Evidence of an Alien
<input type="checkbox"/>	ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว Alien Identification Card
<input type="checkbox"/>	ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ Certificate of Residence
<input type="checkbox"/>	เอกสารหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว Passport Indicating the Nationality of the Alien
<input type="checkbox"/>	หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน..... Evidence of Investment
.....	
.....	
.....	
<input type="checkbox"/>	หลักฐานการนำเงินมาลงทุน Evidence concerning the money brought for investment
<input type="checkbox"/>	หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร Evidence concerning foreign currency brought into the Kingdom
<input type="checkbox"/>	หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ Evidence concerning the withdrawal of the money from a foreign currency deposit account
<input type="checkbox"/>	หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อการลงทุน Evidence concerning the withdrawal of the money for investment from a non-resident Baht account
<input type="checkbox"/>	หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มา อยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เฉพาะกรณีที่ดินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล Letter of confirmation from the Provincial Office of Town and Country Planning indicating that the land to be acquired which is not located in Bangkok Metropolis, Pattaya City or Tessaban (Municipality), is located within the residential zone under the law on town planning
<input type="checkbox"/>	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว ในขณะที่ยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน Land right document in case an applicant has already had right on land by the time the application is being lodged
<input type="checkbox"/>	หลักฐานอื่น..... Other Evidences
.....	
.....	
.....	

ข้าพเจ้าประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวข้างต้น และยินยอมปฏิบัติตาม
I wish to acquire the above mentioned land and I will abide by

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความที่กล่าวข้างต้นถูกต้องตรงกับ
the rules and conditions of the laws prescribed and I declare that the above information on this form is all

ความจริงทุกประการ
correct as the truth.

ลงชื่อ ผู้ขอ
Signature Applicant
(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month B.E.

- หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน หน้าข้อความที่ต้องการ
Remarks 1. Mark ✓ in in front of items required
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการ
2. Cross out the items which are not required

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่For Official Only

ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า.....

Verified and Found that

.....
..........และเห็นสมควร.....
and Agree toลงชื่อ.....
Signature

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่
Competent Official

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month B.E.

ความเห็นอธิบดีDirector-General's Opinion.....
.....ลงชื่อ.....
Signature

(.....)

อธิบดีกรมที่ดิน

Director-General of the Department of Lands

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month B.E.

คำสั่งรัฐมนตรี
Minister's Order

.....
.....
.....

ลงชื่อ.....

Signature

(.....)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

Minister of Ministry of Interior

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month B.E.

(ท.ด. ๑๖)
(TD 16)

บันทึกถ้อยคำ
RECORD OF STATEMENT

ที่ดิน
LAND

ระวาง.....ตำบล.....
Mapsheet No. Sub-District

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
No. Tumbon No. District

โฉนดที่ดิน/น.ส. ๓ก/น.ส. ๓ เลขที่.....จังหวัด.....
Title Deed/NS 3K/NS 3 No. Province

ที่ว่าการ.....
Land Office

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
Date Month Year (B.E.)

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี
I, Age Years

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....
Race Nationality Parents' Name

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....
Residing at House No. Sub-District

อำเภอ.....จังหวัด.....ประเทศ.....
District Province Country

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....
make a solemn declaration and give truthful statement to

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-
as follows:-

ข้าพเจ้าได้รับทราบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คนต่างด้าวผู้นำเงินมาลงทุนต้องปฏิบัติเมื่อได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามนัยมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังต่อไปนี้

I am aware of the following rules and conditions which an alien who brings money for investment shall comply with when obtaining permission to acquire land for residential purpose under section 96 bis of the Land Code that an alien who is granted permission:

๑. ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี และแสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน ซึ่งต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท ตามที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ที่เป็นปัจจุบัน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ปีละครั้ง ก่อนหรือภายในวันครบรอบปีของการจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดิน เป็นระยะเวลาห้าปีติดต่อกัน

1. Shall maintain the investment period not less than five years and shall produce the evidence of possession of investment which shall be not less than Baht forty million as the application which is submitted at the present time to the competent official according to section 71 once a year which shall be no later than the date the permission of the aforementioned land acquisition is registered on five consecutive years;

(ท.ศ. ๑๖)
(TD 16)

๒. ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัว โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

2. Shall utilize such land for a residential purpose of an alien and family in a way that is not contrary to the local custom or good living of the local community;

๓. ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น

3. Shall inform such land utilization for a residential purpose to the competent official according to section 71 of land office within sixty days as from the date of utilization;

๔. เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

4. Shall facilitate the competent official supervising the use of such land in accordance with rules and conditions prescribed in the law once he/she received the written notifications from the competent official under section 71;

๕. ถ้าผู้ได้รับอนุญาต ถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุนก่อนครบกำหนดเวลาการดำรงทุนตามข้อ ๑ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการลงทุน

5. If an alien withdraws the investment in such business or transaction before the due date of the investment in 1, an alien shall inform in writing to the competent official according to section 71 within sixty days as from the date of making withdrawal;

๖. ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา

6. Shall utilize such land for residential purpose within two years as from the date of acquisition registration;

๗. ถ้าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามข้อ ๑ - ข้อ ๕ ดังกล่าว อธิบดีมีอำนาจสั่งให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดการจำหน่ายที่ดินในสวนที่ผู้ได้รับอนุญาตมีสิทธิภายในเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และถ้าไม่ปฏิบัติตามข้อ ๖ อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

7. If an alien does not comply with the rules and conditions in 1 - 5, the Director General shall have the power to order an alien, who has been granted permission, to dispose of the land (or portion of land) granted within the period of not less than one hundred eighty days and not more than one year. If the time limit elapses the Director General shall have the power to dispose of such land and if an alien does not comply with 6, the Director General shall have the power to dispose of such land.

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ
Signature Person Giving Statement

ลงชื่อ.....พยาน
Signature Witness

ลงชื่อ.....พยาน/ผู้บันทึก
Signature Witness/Recorder

หนังสือฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน
This record is made in the presence of Competent Official

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....

ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภท การลงทุน	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด				
ที่ดิน เดิม											
ขอ ขึ้น ครั้งนี้											

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....เจ้าของที่ดิน.....จังหวัด.....เจ้าของที่ดินจังหวัด.....

(.....) (.....)

...../...../.....

ทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อักษร.....
ทะเบียนเลขที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา-มารดา.....
ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

(๑) ลำดับที่	(๒) ที่ดิน		(๓) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		(๔) ที่ดินตั้งอยู่ที่		(๕) จำนวนที่ดิน		(๖) ประเภทการลงทุน	(๗) รัฐมนตรีอนุญาต (วัน เดือน ปี)	(๘) ประเภทการจดทะเบียนแสดง (วัน เดือน ปี)	(๙) วันที่ได้รับที่ดิน (วัน เดือน ปี)	(๑๐) แสดงหลักฐานการลงทุน (วัน เดือน ปี)	(๑๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามมีชื่อ (วัน เดือน ปี)	(๑๒) หมายเลข
	โฉนด	แปลงที่	ชนิด	เลขที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่							

ออกให้โดย.....

คำอธิบาย

วิธีการกรอกข้อมูลในทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว ตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

วิธีการกรอกข้อมูล	ให้กรอกข้อมูลลงในสมุดเบอร์ ๒ ทั้ง ๒ หน้า และคู่หน้าหนึ่งให้ลงรายการเพียง ๒ ราย โดยเว้นบรรทัดให้เท่ากัน
การให้หมายอักษร	ให้ใช้อักษรตัวหน้าของชื่อซึ่งเป็นตัวที่ออกเสียง เช่น นายจอห์น ต้องใช้อักษร “จ” นายหวาน ใช้อักษร “ว”
ทะเบียนเลขที่	ให้ระบุตามลำดับที่คำขอ/ปีงบประมาณ เช่น ๑/๒๕๔๕ โดยเมื่อขึ้นปีงบประมาณใหม่ ก็ให้เลขที่เป็น ๑/๒๕๔๖
ช่องที่ ๑ “ลำดับที่”	ให้ระบุตัวเลขเรียงลำดับ ๑ - ๒ - ๓ - ๔ ตามจำนวนเรื่องไปสิ้นสุดตามปีงบประมาณ
ช่องที่ ๒ “ที่ดินแปลงที่”	ให้ระบุตัวเลขเรียงลำดับ ๑ - ๒ - ๓.... ตามจำนวนแปลงที่ดินซึ่งขออนุญาต
ช่องที่ ๓ “หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน”	ให้ระบุรายละเอียดว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....
ช่องที่ ๔ “ที่ดินตั้งอยู่ที่”	ให้ระบุรายละเอียด ตำบล อำเภอ จังหวัด
ช่องที่ ๕ “จำนวนที่ดิน”	ให้ระบุรายละเอียดเนื้อที่ ไร่ งาน วา
ช่องที่ ๖ “ประเภทการลงทุน”	หมายถึง ประเภทการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใด ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕
ช่องที่ ๗ “รัฐมนตรีอนุญาต” (วัน เดือน ปี)	หมายถึง วัน เดือน ปี ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน

- ช่องที่ ๘ “ประเภทการจดทะเบียนและราคาทรัพย์สินที่แสดง”
(วัน เดือน ปี) หมายถึง เรื่องที่ระบุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม เช่น ขาย กรรมสิทธิ์ร่วม โอนมรดก ฯ
และราคาทรัพย์สินที่แสดงขอทำนิติกรรม รวมทั้งวัน
เดือน ปี ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ช่องที่ ๙ “เริ่มใช้ที่ดิน”
(วัน เดือน ปี) หมายถึง วัน เดือน ปี ที่คนต่างด้าวผู้ได้รับอนุญาตเริ่มใช้ที่ดินเพื่อเป็น
ที่อยู่อาศัย
- ช่องที่ ๑๐ “แสดงหลักฐานการถือครองการลงทุน”
(วัน เดือน ปี) หมายถึง วัน เดือน ปี ที่คนต่างด้าวผู้ได้รับอนุญาตแสดง
หลักฐานการถือครองการลงทุน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามมาตรา ๑๑ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกว่า
“แจ้งครั้งที่ ๑.....แจ้งครั้งที่ ๕”
- ช่องที่ ๑๑ “พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีลงลายมือชื่อ”
(วัน เดือน ปี) หมายถึง เมื่อได้บันทึกรายละเอียดในช่องที่ ๑ - ช่องที่ ๑๐
แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือหัวหน้างานลงลายมือชื่อกำกับ
ทุกครั้ง พร้อมทั้งระบุ วัน เดือน ปี ที่ลงบัญชี

