



ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว 37908

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หลักเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๖๔ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หลักเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

๒. มาตรการบังคับและลงโทษในการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของ
คนต่างด้าว ตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจัดทำคู่มือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ
เป็นไปในทางเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานได้โดยสะดวกในการ
สอบสวนและเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์หลักเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว รวมทั้งมาตรการบังคับ
และลงโทษกรณีถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว จึงได้จัดทำคำแนะนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวเป็นภาษาไทย
และภาษาอังกฤษ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕ - ๗๐

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๖

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว

คนต่างด้าวสามารถซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในประเทศไทยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังนี้

1. นำเงินมาลงทุนในประเทศไทยไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทและดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี

2. ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

3. ต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทใดประเภทหนึ่ง ดังนี้

3.1 การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตร รัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย

3.2 การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3.3 การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

3.4 การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

Acquisition of Land by Alien

An alien is allowed to purchase land in Thailand for residential purpose and the land to be purchased shall be not more than one rai in area, and the following rules and conditions must be met

1. Bringing money not less than Baht forty million into the Kingdom for investment and maintaining the investment not less than five years;

2. Permission must be obtained from the Minister of Ministry of Interior;

3. Money brought into the Kingdom shall be invested in one of the following businesses or activities;

3.1 To purchase bonds of Thai Government, bonds of Thai National Bank, bonds of State Enterprise or bonds which the Ministry of Finance secures the capital or interest,

3.2 An investment in a property mutual fund, a property mutual fund or a mutual fund for resolving financial institution problems established under the law on Securities and Stock Exchange,

3.3 An investment in share capital of a juristic person who is granted permission of investment under the law on promotion of investment,

3.4 An investment in an activity as declared by the Board of Investment to be an activity eligible to be granted promotion of investment under the law on promotion of investment;

4. ที่ดินที่คนต่างด้าวจะได้มาต้องอยู่ภายในเขต กรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

5. คนต่างด้าวผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวโดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

6. ถ้าคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว กระทำผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จะต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิ ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

7. ถ้าคนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามนัยดังกล่าวไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

4. The land to be acquired shall be located in Bangkok Metropolis, Pattaya City, or Tessaban (Municipality), or in the area specified as residential zone according to the law on Town and Country Planning and shall not be located in a military safety zone according to the law on Military Safety Zone;

5. An alien, who is granted permission, shall utilize the land only for residence for his/herself and the family in a way that is not contrary to the local custom or good living of the local community;

6. If an alien, who is granted permission to acquire such land, does not comply with the rules and conditions specified, he/she shall dispose of such land in the portion of his/her possession within the period of time specified by the Director General of the Department of Lands which shall be 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;

7. If an alien, who is granted permission to acquire such land, does not utilize the land for residence within two years as from the day the registration for land acquisition is made, the Director General shall have the power to dispose of such land.

มาตรการบังคับและลงโทษ
ในการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่ามี การถือที่ดินแทนคนต่างด้าว จะมีการดำเนินการ บังคับจำหน่ายที่ดินและลงโทษผู้กระทำความผิด ดังนี้

**1) มาตรการเกี่ยวกับที่ดินโดยการบังคับให้
จำหน่ายที่ดินตามขั้นตอนของกฎหมาย**

ตามมาตรา 94 และ 96 แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน กำหนดหลักเกณฑ์ว่าเมื่อปรากฏว่า ผู้ใด ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่าง ด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือคนต่างด้าวได้มา ซึ่งที่ดิน โดยมีชอบด้วยกฎหมาย ให้คนต่างด้าว จัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดี มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

**2) มาตรการเกี่ยวกับตัวบุคคลโดยมี
ความผิดอาญาและถูกลงโทษตามกฎหมาย**

กรณีมีการขอจดทะเบียน โดยมีพฤติการณ์ ถือที่ดินแทนคนต่างด้าว จะมีความผิดอาญา ดังนี้

Enforcement and Punishment Measures
in Land Holding as an Agent for an Alien

If it appears the fact later that there is the treat of land holding as an agent for an alien, the measures to the land disposal and the offender punishment shall be enforced as follows;

**1) Measures on land by enforcement to
dispose of the land in accordance with legal
procedures.**

Under Section 94 and 96 of the Land Code, stipulate the regulations when it appears that person who obtained the land as an agent for an alien or alien entity or alien who obtained the land illegitimately, he/she shall dispose of such land in the portion of his/her possession within the period of time specified by the Director-General of the Department of Lands which shall be not less than one hundred eighty days and not more than one year. The Director-General shall have the power to dispose of such land if the time limit elapses.

**2) Measures on individuals with
criminal offense and to be punished in
accordance with laws.**

In the case of applying for land registration as an agent for an alien, there will be a criminal offense as follows;

2.1 ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 267 ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2.2 ความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ นิติบุคคลที่มีความผิดตามมาตรา 112 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับคนไทยมีความผิดตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

2.1 Offenses against the Criminal Code Section 267 due to informing the competent official to record false statements in the official documents shall be subject to punishment with an imprisonment of not exceeding three years or a fine of not exceeding 6,000 Baht or both.

2.2 Offenses against the Land Code. The alien who commits the offenses under the Land Code Section 111, due to the acquisition of land illegitimately; shall be subject to punishment with a fine of not exceeding 20,000 Baht or an imprisonment of not exceeding two years or both. Juristic person who commits the offenses under the Land Code Section 112, or Section 113 in case of Thai people; due to the acquisition of land as the agent for an alien or alien entity shall be subject to punishment with a fine of not exceeding 20,000 Baht or an imprisonment of not exceeding two years or both.