

**กรม.เห็นชอบร่างกฎกระทรวงการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว
ตามมาตราการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนโดยการดึงดูดคนต่างด้าวที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย
พ.ศ.**

การประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2565 ที่ผ่านมาได้มีมติอนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวง
การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตราการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนโดยการ
ดึงดูดคนต่างด้าวที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย พ.ศ. ตามที่กระทรวงมหาดไทย (มท.) เสนอ และให้ส่ง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยให้ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการ
ลงทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และธนาคารแห่งประเทศไทยไป
ประกอบการพิจารณาด้วย แล้วดำเนินการต่อไปได้ และให้ มท. และสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ให้ความเห็นของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติไปพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

ทั้งนี้ มท. เสนอว่า

1. มท. โดยกรมที่ดินได้พิจารณาเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือ
ครองที่ดินในการให้สิทธิในการถือครองที่ดินแก่กลุ่มชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูง ตามมติคณะรัฐมนตรี
(14 กันยายน 2564 และ 24 มกราคม 2565) แล้ว เห็นว่า การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว
โดยทั่วไปเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่
อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 ซึ่งกำหนดให้คนต่างด้าวซึ่งประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่
อาศัยได้ โดยไม่ต้องอาศัยบทสนธิสัญญา ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องนำเงินมาลงทุนใน
ธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใด ดังต่อไปนี้ จำนวนไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท และต้องดำรงการ
ลงทุนไว้ไม่ต่ำกว่า 5 ปี

1.1 การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ
หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย

1.2 การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหา
ในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่า
ด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

1.3 การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

1.4 การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

2. มท. เห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนโดยการดึงดูดคนต่างด้าวที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย สมควรยกเว้นกฎกระทรวงการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนโดยการดึงดูดคนต่างด้าวที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย พ.ศ. เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในการมีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่เปิดโอกาสให้เฉพาะกลุ่มชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูง 4 ประเภท ได้แก่ 1) กลุ่มประชาคมโลกผู้มีความมั่งคั่งสูง 2) กลุ่มผู้เกษียณอายุจากต่างประเทศ 3) กลุ่มที่ต้องการทำงานจากประเทศไทย และ 4) กลุ่มผู้มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษเท่านั้น โดยเพิ่มเติมหลักการในส่วนประเภทการลงทุน และระยะเวลาการดำรงการลงทุนอันแตกต่างไปจากกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 ที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเพิ่มเติม เช่น หลักเกณฑ์ของกลุ่มคนต่างด้าวที่มีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย วิธีการนำเงินมาลงทุนตามประเภทของธุรกิจ เงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาการดำรงการลงทุน และระยะเวลาการบังคับใช้ของกฎกระทรวงฉบับนี้ ทั้งนี้ ยังคงเป็นไปตามกรอบของมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งบัญญัติให้คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ ต้องนำเงินมาลงทุนไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท ในประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้ โดยมีระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี และบริเวณที่ดินที่ได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

นอกจากนี้ ร่างกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว มีเจตนารมณ์เพื่อสนับสนุนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนโดยการดึงดูดชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย โดยเปิดโอกาสให้มีการลงทุนที่หลากหลายขึ้น และมีมาตรการที่จะช่วยดึงดูดให้ชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนภายในประเทศมากขึ้น เพื่อช่วยเหลือภาคเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างรุนแรงอันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งเป็นมาตรการ

หนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม และเป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 14 กันยายน 2564 และวันที่ 24 มกราคม 2565

สาระสำคัญของร่างกฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ของกลุ่มคนต่างด้าวที่มีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยกำหนดวิธีการนำเงินมาลงทุนตามประเภทของธุรกิจหรือกิจการ กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาการดำรงการลงทุน กำหนดจำนวนที่ดินที่จะขอได้มา กำหนดพื้นที่ที่ดินที่จะขอได้มา กำหนดขั้นตอนและวิธีการในการขออนุญาต และกำหนดระยะเวลาการมีผลบังคับใช้ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	สาระสำคัญ
กำหนดประเภทของคนต่างด้าว (ที่สามารถขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย)	- คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การอนุญาตให้คนต่างด้าวบางจำพวกเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรเป็นกรณีพิเศษ ตาม มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนโดยการดึงดูดคนต่างด้าวที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 โดยไม่รวมผู้ติดตามของคนต่างด้าวดังกล่าว ได้แก่ (1) กลุ่มประชากรโลกผู้มีความมั่งคั่งสูง (2) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศ (3) กลุ่มที่ต้องการทำงานจากประเทศไทย (4) กลุ่มผู้มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษ
จำนวนเนื้อที่	- ไม่เกิน 1 ไร่ ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
จำนวนเงินลงทุนและระยะเวลาการดำรงทุน	- ต้องไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท และดำรงทุนการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 3 ปี นับแต่วันยื่นคำขอ (กฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2545 กำหนด 5 ปี) - ให้นำมูลค่าการลงทุน ณ วันที่ยื่นคำขอ - หากถอนการลงทุนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการดำรงทุน (ถอนก่อนครบกำหนด 3 ปี) สิทธิที่จะได้มาซึ่งที่ดินในส่วนที่ยังไม่ครบจำนวน (1 ไร่) เป็นอันระงับไป
ประเภทธุรกิจหรือกิจการในการลงทุนและเงื่อนไข	- คนต่างด้าวต้องลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใดหรือหลายประเภท รวมกัน ดังนี้ 1. การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้าประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย 2. การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (เพิ่มกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานจากกฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2545)

	<p>3. การลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน (เพิ่มขึ้นใหม่จากกฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2545)</p> <p>4. การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน</p> <p>5. การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับ การส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน</p>
<p>กรณีมีการจำหน่ายที่ดิน</p>	<p>- กรณีมีการจำหน่ายที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนครบกำหนดจำนวน (1 ไร่) ให้นำจำนวนที่ดินในส่วนที่ได้จำหน่ายไปแล้วมารวมกับสิทธิที่จะได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย</p> <p>- กรณีที่ได้มาซึ่งที่ดินครบจำนวน 1 ไร่แล้ว ต่อมาได้จำหน่ายที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไป สิทธิที่จะได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยนี้เป็นอันระงับไป</p>
<p>หนังสือรับรอง</p>	<p>- การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีหนังสือรับรองประเภทธุรกิจหรือกิจการที่ได้มีการลงทุนจากหน่วยงาน ดังนี้</p> <p>1. การลงทุนพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย ให้ธนาคารแห่งประเทศไทย กระทรวงการคลังหรือหน่วยงานผู้ออกพันธบัตร เป็นผู้ออกหนังสือรับรอง</p> <p>2. การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ออกหนังสือรับรอง</p> <p>3. การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนหรือการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ ให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (สกท.) เป็นผู้ออกหนังสือรับรอง</p>
<p>การรวมสิทธิตามกฎหมายกระทรวงฯ ปี 2545</p>	<p>- ให้นำการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 ในส่วนที่ยังไม่ได้ถอนการลงทุนมารวมกับเงินลงทุนตามกฎหมายว่าด้วย</p> <p>- กำหนดให้สิทธิในที่ดินที่ได้มาตามกฎหมายว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 และสิทธิที่จะได้มาตามกฎหมายว่าด้วยนี้ รวมกันแล้วต้องไม่เกิน 1 ไร่ และกำหนดให้นำจำนวนที่ดินในส่วนที่ได้จำหน่ายไปแล้วมารวมด้วย</p>

กำหนดเขตพื้นที่	<p>- ต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาลหรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร</p>
ขั้นตอน เงื่อนไข และวิธีการขอ	<p>- ให้ยื่นคำขอและเอกสารหลักฐานตามแบบแนบท้ายกฎกระทรวงฯ เมื่อเห็นว่าเป็นเอกสารที่ถูกต้อง ให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาเสนอรัฐมนตรีต่อไป</p> <p>- ต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเอง โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีต ประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น</p> <p>- ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันเริ่มใช้ที่ดินนั้น</p> <p>- ผู้ได้รับอนุญาตถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการก่อนครบกำหนดเวลาการดำรงทุน ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ถอนการลงทุน</p>
ระยะเวลาบังคับใช้	<p>- 5 ปี นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา</p>

.....