

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๕๔๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
พ.ศ. ๒๕๕๒ พร้อมเอกสารท้ายระเบียบฯ
๒. บัญชีประเภทธุรกิจที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบกิจการ ท้ายพระราชบัญญัติการประกอบ
ธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า แนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม
พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ยังไม่มีความละเอียดชัดเจนทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานไม่เป็น
มาตรฐานเดียวกัน ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว และถูกต้องในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่
จึงได้รวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ เป็นระเบียบ
กรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒ พร้อมทั้งได้จัดทำบัญชี
ประเภทธุรกิจที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบกิจการ ท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว
พ.ศ. ๒๕๔๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไป
ตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน ปราบปรามละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

/ สำหรับการเช่า ...

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจาก
อธิบดีกรมที่ดิน ตามมาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและ
อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ อธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่ง ที่ ๑๔๔๑/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖
เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๐๘๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖ มอบอำนาจให้
ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนในการพิจารณาอนุมัติแล้ว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษา
และทำความเข้าใจรวมทั้งนาระเบียบกรมที่ดินที่ส่งมานี้ไปปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงให้ถูกต้องตาม
ระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติ
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๕, ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๔



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ ยั่งยืนและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๓๐๐๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๕

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๑๗๔ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๔๗

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๒๐๖ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๗

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ค.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามบัญชีกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๘๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของกลุ่มทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัตถุประสงค์การเช่า อัตราค่าเช่า กำหนดเวลาการเช่าและข้อตกลงการเช่าอื่นว่าเป็นไปตามบทบัญญัติและหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่ ประการใด พร้อมทั้งให้สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า หรือเป็นผู้เช่าเดิมในกรณีเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า

ข้อ ๗ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือรับโอนสิทธิการเช่า ให้ผู้ขอแสดงหลักฐานตามกฎหมายว่าด้วยการออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พร้อมคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

(๑) แผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่จะทำการเช่า โดยอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการใช้ที่ดิน แหล่งที่มาและจำนวนของเงินทุน ระยะเวลาดำเนินการตามขั้นตอนของการประกอบกิจการ และรายละเอียดของการจ้างแรงงาน

(๒) รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๓) หนังสือรับรองจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าที่ดินที่จะเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แล้วแต่กรณี

(๔) หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐหรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมแล้ว ให้ผู้ขอแสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๘ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องได้ความว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนนั้นอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือในเขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยบริเวณใดบริเวณหนึ่ง และประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังนี้

- (๑) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท
- (๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๙ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนการเช่าเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว และในสัญญาเช่านั้นมีข้อความตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น หากผู้เช่าประสงค์จะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เช่าไว้นั้นไปจดทะเบียนเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้ผู้ให้เช่าให้คำยินยอมก่อน

กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบเอกสารหลักฐานแผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ผู้เช่าช่วงนำมาแสดง ตลอดจนประเภทการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมและระยะเวลาดำเนินการต้องเป็นไปตามหรือสอดคล้องกับแผนงานโครงการและประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ผู้เช่าเดิมได้จดทะเบียนไว้แล้วด้วย

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว กฎหมายกำหนดให้สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าตกแก่ทายาทของผู้เช่า เว้นแต่จะมีข้อกำหนดกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า กรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการอย่างเรื่องโอนมรดกโดยอนุโลม

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนการเช่าเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยอนุโลม

หมวด ๒

การขอจดทะเบียนเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่

ข้อ ๑๒ เมื่อมีการขอจดทะเบียนเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ นอกจากการดำเนินการและสอบสวนเรื่องที่ตั้งของที่ดิน ประเภทของพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนจะต้องเป็นไปตามข้อ ๖ ถึงข้อ ๘ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเพิ่มเติมให้ได้ว่าความว่าเป็นการประกอบกิจการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังนี้

- (๑) เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงานภายในประเทศ
- (๒) เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ
- (๓) เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี
- (๔) เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๑๓ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและจัดทำคำขอ เสร็จแล้วให้ส่งสำเนาคำขอพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สภาท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่พิจารณาให้ความเห็นก่อนดำเนินการขออนุมัติต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจแล้วแต่กรณีต่อไป

กรณีที่สภาท้องถิ่นไม่ได้แจ้งผลการพิจารณาให้ความเห็นภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับเอกสารตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าสภาท้องถิ่นนั้นไม่ประสงค์จะให้ความเห็นในการเช่าที่ดินดังกล่าว กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งสำเนาคำขอพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจแล้วแต่กรณีเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ได้ต่อเมื่อได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจแล้วแต่กรณีอนุมัติให้ผู้ขอทำการเช่า เช่าช่วง หรือรับโอนสิทธิการเช่าได้ แล้วแต่กรณี

หมวด ๓

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ขอจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม

ข้อ ๑๔ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด ๑ การยื่นคำขอและการสอบสวน พร้อมทั้งให้ผู้ขอแสดงหลักฐานและแผนงานโครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามข้อ ๗ ตลอดจนต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ (ตามบัญชีแสดงหลักฐานทำทะเบียนนี้) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๑๕ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า เพื่อประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่ไม่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม หรือบริเวณในเขตนิคมอุตสาหกรรมบริเวณใดบริเวณหนึ่ง ตามนัยข้อ ๘ และสอบสวนเพิ่มเติมว่าหากเป็นการเช่าเพื่อประกอบพาณิชยกรรมให้ผู้ขอแสดงหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท หรือหากเป็นการเช่าเพื่อประกอบอุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ผู้ขอต้องแสดงหลักฐานการนำเงินมาลงทุนเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนกำหนด

ข้อ ๑๖ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า เพื่อประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ นอกจากที่ตั้งของที่ดิน ประเภทของพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียน รวมทั้งการประกอบพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๗ ข้อ ๘ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๔ แล้ว ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าต้องแสดงหลักฐานการนำเงินมาลงทุนเพื่อประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมนั้นไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า โดยการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด

/ ข้อ ๑๗ การสอบสวน...

ข้อ ๑๗ การสอบสวนประเภทธุรกิจที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงทุนเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ชัดเจนถึงประเภทธุรกิจนั้น จะต้องเป็นประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวเท่านั้น โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานการอนุญาตประกอบ ธุรกิจของคนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว และให้จัดทำแบบตรวจสอบ หลักฐานกรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ของจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือ รับโอนสิทธิการเช่า (ตามแบบท้ายระเบียบนี้) ประกอบกับคำขอเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการด้วย เมื่อถูกต้อง และครบถ้วนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้มีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม หรืออุตสาหกรรมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ต่อไปได้

หมวด ๔

การใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้

ข้อ ๑๘ ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรมและ อุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ฉะนั้น ในกรณีที่ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีความประสงค์เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรมหรือ อุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า ยื่นคำขอ เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้หรืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าพร้อมทั้งแสดงหลักฐานเช่นเดียวกับการขอจดทะเบียนเช่าต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานยินยอมของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ในกรณีผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้ขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ดังกล่าว และหาก อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้หรืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้

กรณีเป็นการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ในการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้หรืออสังหาริมทรัพย์ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการขอจดทะเบียนเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่โดยอนุโลม เมื่อได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจ แล้วแต่กรณีอนุมัติให้ผู้ขอทำการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนได้

กรณีมีการตรวจพบว่าผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าฝ่าฝืนไม่ใช้ที่ดินตามประเภทของ พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้ว ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาเพิกถอนการจดทะเบียนเช่าตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ต่อไป

หมวด ๕
ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๘ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมทั้งหมด ไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนร่วมกันให้บุคคลอื่นเช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาเกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่า (มีกำหนด.....ปี)” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑)

(๒) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว และในสัญญาเช่ามิได้มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าจะมิได้มีผู้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าช่วง (มีกำหนด.....ปี)” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม และต้องมีระยะเวลาเกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒)

(๓) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว และในสัญญาเช่ามิได้มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้ออนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเข้าสวรมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการเช่า” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

(๔) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว เมื่อผู้เช่าตายในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากในสัญญาเช่ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้เช่ามาขอรับมรดกสิทธิการเช่า ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกสิทธิการเช่า” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

(๕) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่ามีความประสงค์จำนองสิทธิการเช่าดังกล่าว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองสิทธิการเช่า” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

/ (๖) กรณีที่ ...

(๖) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่า รวมทั้งในสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่า ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

(๗) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมโดยได้ระบุการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนและตัวอย่างเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียน โดยนำหมวดประเภทการจดทะเบียนของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้บังคับ โดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

หมวด ๖

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ไขทะเบียน

ข้อ ๒๐ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๕ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ให้เช่าในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ให้เช่าที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือ ผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ให้เช่าที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคน ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ให้เช่าทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้เช่าลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้เช่า หากผู้เช่ามีหลายคน ให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เช่าเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. กับนาย ก. เป็นเจ้าของ นาย ก. ให้นาย ข. เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) สารະสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้นักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๒๑ การจัดทำหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงหรือคำขอ ให้นักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติเช่นเดียวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยอนุโลม

การจดทะเบียนประเภทจํานองสิทธิการเช่า ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้จํานองและผู้รับจํานองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ

การจดทะเบียนประเภทเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๕ และใช้ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก แล้วแต่กรณีเป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

ข้อ ๒๒ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้นักงานเจ้าหน้าที่แกะทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จัดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๒๓ การแกะทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทเช่าโดยเจ้าของที่ดินเป็นผู้ให้เช่า ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนคำว่า “ผู้เช่า” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีประเภทเล็กเช่าในช่องผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อผู้เช่าลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้เช่า” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่า หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์หลายคน ให้เขียนชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่นนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การแกะทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทแบ่งเช่า ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงเนื้อที่เต็มตามเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียน ให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๘ การลงลายมือชื่อและการประกาศ

ข้อ ๒๔ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๒๕ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๒๖ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๒๗ กรณีมีผู้จดทะเบียนเช่าที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน ปลอดการเช่า หรือเป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นอื่นตามนัยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ดังกล่าว

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จดทะเบียนเช่าตามวรรคหนึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๙

หมวด ๘

ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรายงาน

ข้อ ๒๘ ในกรณีที่ผู้มาขอจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอรับทราบว่ากฎหมายกำหนดให้มีระยะเวลาการเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี โดยการเริ่มต้นของสัญญาเช่าคู่กรณีจะตกลงกันให้สัญญาเช่ามีผลนับแต่วันที่จดทะเบียน หรือให้สัญญาเช่าเริ่มมีผลในอนาคต หรือให้นับเวลาเช่าย้อนหลังไปก่อนจดทะเบียนวันใดก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามและสอดคล้องกับระยะเวลาการดำเนินการตามแผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ตามข้อ ๑

ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว หากคู่กรณีตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้ในกรณีที่คู่กรณีตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกมีกำหนดเกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกัน แต่หากเป็นการตกลงเช่าต่อไปอีกไม่เกินสามสิบปีให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๒๙ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญญัติทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนแจ้งผู้ขอทราบถึงเงื่อนไขที่จะต้องถือปฏิบัติ เช่น ต้องดำเนินการตามแผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ตามข้อ ๑ (๑) ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน ต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนไว้ การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เช่าต้องยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น รวมถึงแจ้งผลของการฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขให้ผู้ขอทราบด้วยว่าอาจถูกเพิกถอนการจดทะเบียนได้

ในกรณีที่ผู้ขอฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่งหรือการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ มิได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อเสนออธิบดีกรมที่ดินพิจารณาสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ต่อไป

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่ยื่นชื่อได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๔) ตรวจสอบบัญชีอาชญากรรมที่การอาชญากรรมที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

ข้อ ๓๐ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีที่ผู้กรณีได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของคู่มือและลงลายมือชื่อผู้กรณีแล้วมาขึ้นด้วยถ้าข้อสัญญานั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้นำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้าย” ด้วย

ข้อ ๓๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนการเช่า หรือจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำรายงานข้อมูลการจดทะเบียนการเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ อสังหาริมทรัพย์ ตามแบบรายงานท้ายระเบียบนี้ จำนวน ๒ ชุด เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน ๑ ชุด ส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด ๑ ชุด แล้วให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรวบรวมข้อมูลที่ได้รับแจ้งทั้งหมด ส่งให้กรมที่ดินเป็นรายเดือนภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป และหากเดือนใดไม่มีการจดทะเบียนไม่ต้องรายงานให้ทราบ

ทั้งนี้ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมไว้เป็นข้อมูลด้วย

หมวด ๘

ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์การเช่า

ข้อ ๓๒ การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑) ประเภทมีทุนทรัพย์ ได้แก่ เช่า เช่าช่วง แบ่งเช่า โอนสิทธิการเช่า โอนมรดกสิทธิการเช่า แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า และเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กรณีมีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทมีทุนทรัพย์ตามจำนวนค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันหรือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่แล้วแต่กรณี

(๒) ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ได้แก่ ปลอดเช่า เลิกเช่า แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า และเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กรณีไม่มีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์

(๓) การจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ตามนัยพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

ข้อ ๓๓ การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ในอัตรา ๑ บาทต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ทั้งนี้ หลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยอนุโลม

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
จำนวนที่ดิน..... ๕๐..... ไร่..... -..... งาน..... -..... ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก. ผู้ให้เข้า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ข.
☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ปี เข้า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน (ระบุค่าเช่าทั้งหมด)..... บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ระบุสาระสำคัญ เช่น ข้าพเจ้าเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมสำหรับทำอะไร การเข้าเริ่มนับวันใด ค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือรายปี ชำระค่าเช่ากันอย่างไร สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน (ระบุมี / ไม่มี ให้เช่าด้วยหรือไม่)
- (๔) กรณีผู้เช่าด้วยสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าตกทอดแก่ทายาทตามกฎหมาย มีข้อถกเถียงไว้เป็นอย่างอื่นหรือไม่

ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้หรือไม่ วันที่..... เดือน พ.ศ.

มีสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าก็ให้ระบุไว้ด้วย

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอให้เช่า

ลงชื่อ นาย.บ..... ผู้ขอเช่า

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) 1 ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑๖๓

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตามพระราชบัญญัติการเข้าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

โฉนดที่ดิน.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พหศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { ผู้ให้เช่า อายุ { ปี

.....

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้เช่า } { อายุ } { ปี }

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน _____ เลขที่ _____ ตรอก/ซอย _____ ถนน _____ หมู่ที่ _____

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เข้ายึดดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลง ไว้ทำ (ระบุว่าเขาเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรือ
อุตสาหกรรมสำหรับทำอะไร)

มีกำหนด.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่าขอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....บาท

(ระบบข้อตกลงอื่น ๆ เช่น การชำระค่าเช่า ชำระกันอย่างไร)

ข้อ ๑. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้... (ระบุมี / ไม่มี ให้เช่าด้วยหรือไม่)

.....ข้อ ๔. กรณีผู้เช่าตายลิดทิธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าตกทอดแก่ทายาทตามกฎหมาย มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นหรือไม่
ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้หรือไม่ (ถ้ามีสัญญาค้ำย้าให้ระบุไว้ด้วย)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเข่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)..... นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัณฐานนี้จัดทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับใจประทับใจประทับใจ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ตัวอย่างหมายเลข ๑)

สารบัญจดทะเบียน

[illegible]

☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒)

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๔๐.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคารัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้ให้เช่าช่วงให้เช่าช่วงที่ดิน เว้นแต่ (ระบุว่าเป็นเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมหรืออุตสาหกรรมสำหรับทำอะไรร) ให้เช่าช่วงที่ดินตามสิทธิ

(๓) การเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ ระหว่างนาย ก. กับนาย ข. แห่งวง การเช่าที่กำหนด ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่า

(๔) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปีละ บาท ชำระค่าเช่าภายในวันที่ สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน (ระบุมี / ไม่มี

ให้เขาด้วยหรือไม่) วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(๕) กรณีผู้เช่าตายสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอให้เช่าช่วง

ตกลงต่อแก่ทายาทตามกฎหมาย มีข้อกำหนดไว้ ลงชื่อ _____ นาย จ. ผู้ขอ เช่าช่วง

เป็นอย่างอื่นหรือไม่ ผู้เช่าช่วงจะให้เช่าช่วงหรือ

โอนสิทธิการเช่าได้หรือไม่ หากมีสัญญาต่อท้าย

.....)

สัณหาเขาก็ให้ระบวไว้ด้วย

๐ ๒ ๔ ๖ ๘ ๑๐

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ใบหน้าที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๒

๓) ได้จดทะเบียนแล้วด้วยที่ เดือน พ.ศ.

10 H..... W.H.

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนด.....ปี)

ที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

โฉนดที่ดิน.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข.
.....
..... } {
.....
..... } ผู้ให้เข้าช่วง อายุ {
.....
..... } ปี

สัญญาชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กำนัน { นาย จ. { เลขประจำตัวประชาชน {

 } ผู้เข้าช่วง อายุ { } ปี

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลง ไว้ทำ (ระบุว่าจะเช่าเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรือ
อุตสาหกรรมสำหรับทำอะไร) เช่าช่วงที่ดินตามสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ระหว่างนาย ก. กับผู้ให้เช่าช่วง

มีกำหนด.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่..... เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน ๑๐,๐๐๐,๐๐๐.- บาท
(สิบล้านบาทถ้วน) โดยชำระค่าเช่าเป็นรายปี ๆ ละ บาท ชำระภายในวันที่

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้.....ไม่มี

ข้อ ๔. กรณีผู้เช่าขาย สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงตกทอดแก่ทายาทตามกฎหมาย หรือมีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นหรือไม่ ผู้เช่าช่วงจะให้เช่าช่วงต่ออีกได้หรือไม่ หรือโอนสิทธิการเช่าได้หรือไม่ หากมีสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าก็ให้ระบุไว้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง)..... นาย ข.

หมายเหตุ ๑. ระยะเวลาเข้าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนด

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง)..... นาย จ.

ระยะเวลาการเช่าเดิม และต้องมีระยะเวลา

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

เกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า
๒. แผนงาน โครงการและประเภทการใช้ที่ดิน

ต้องเป็นไปและสอดคล้องกับสัญญาเช่าเดิม

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☒ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒)

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
จำนวนที่ดิน..... ๕๐..... ไร่..... -..... งาน..... -..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ชดเชยค่านี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้เช่า

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 ๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๒๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ยี่สิบล้านบาท)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ยสขส่านบาท)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) โอนสิทธิการเช่าโดยเสนหา ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับโอนเป็น.....ของผู้โอน.....

(๔) เป็นการโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒) ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย.น..... ผู้ขอเช่า

ลงชื่อ นาย.ง..... ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย.ป. } { บิดา / มารดาชื่อ } ผู้เอน อายุ { } ปี

สัณชาติ { }

สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย.ง. } { เลขประจำตัวประชาชน } ผู้รับโอน อายุ { } ปี

สาขาวิชา..... บัณฑิต/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการ.....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอน

ได้รับ เข้า ใ้จาก นาย ก. ตามหนังสือ

สัญญา. เข้า ฉบับที่ ลงวันที่ เดือน พุทธศักราช

นั่น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้ โอนให้แก่ผู้รับโอนด้วยความเสนาหา

ไม่มีค่าตอบแทน ..เนื่องจากผู้รับโอนเป็นของผู้โอน

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการรับ.....แห่ง.....ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

และได้รับหนังสือสัญญา.....วันที่.....รายนี้จากผู้น้องเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญาฯ นี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่งเจ้าของที่ดิน

ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับเช่า.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน)..... นาย ง.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อผู้พยาา)

[illegible][illegible]

.....ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ ២២២ អនក្រ.រក្ស. ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ២០១២ អនុញ្ញាតឱ្យប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធប្រតិបត្តិការ
(កម្មវិធីប្រតិបត្តិការ) ។ រដ្ឋបាល ១

உதவுகிறது.

9 2 11

.....
 | ೨ ೦ ೧ ೨ ೩ ೪ ೫ ೬ ೭ ೮ ೯

๒๔

..... ដូច្នេះ

(ตัวอย่างหมายเลข ๓)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกสิทธิการเช่า

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒)

- ☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☒ ในเขต

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. (ตาย) ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้เช่า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ง. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้รับมรดกสิทธิการเช่า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๒๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท - สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ยี่สิบล้านบาท)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ นาย ข. เป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ

.....การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒)

(๔) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิการเช่า โดยเป็นบุตรของ นาย ข. ผู้เช่า และเจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใดและไม่มีข้อกำหนด

ไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าแต่อย่างใด วันที่..... เดือน พ.ศ.

(๕) นาย ข. ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ผู้ขอเช่า

ตามใบมรดกเลขที่..... ลงชื่อ นาย ง. ผู้ขอรับมรดกสิทธิการเช่า

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

ลงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

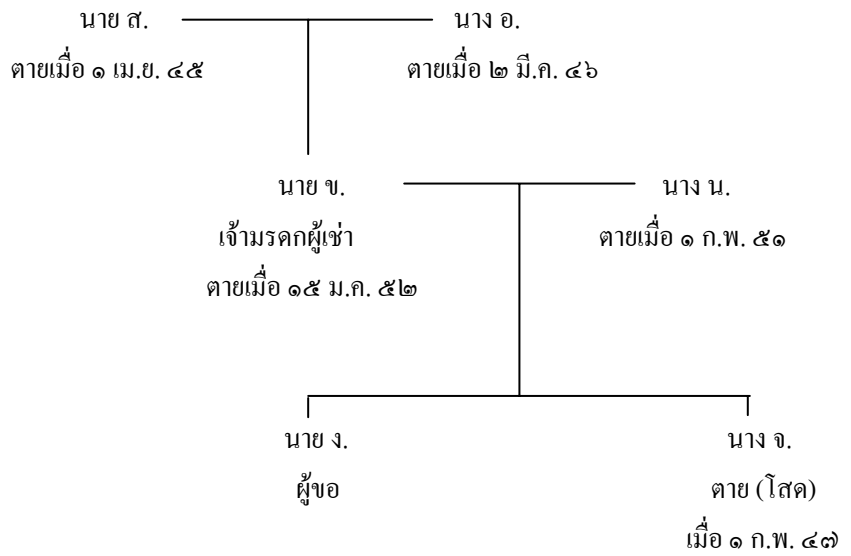
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ.....นาย ง.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☒ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒)

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๕๐.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ยี่สิบล้านบาท)

(๕) แก่ผู้รับจ้างเอง เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินจากผู้จ้างเองกู้ยืมจากผู้รับจ้างเองตามสัญญากู้ยืมเงินลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดิน

โอนคดีที่.....เลขที่คดี.....หน้าสำรวจ.....ตำบล

.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข. } ผู้จ้างเอง อายุ { } ปี

สัญชาติ ปีค / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย.ล..... } {
.....
..... } ผู้รับจ้างของ อายุ {
.....
..... } ปี

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้.

ข้อ ๑. ผู้จ้างตกลงจ้างองที่คิดแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจ้างอง เพื่อเป็นประกัน...การกู้ยืมเงินที่ผู้จ้างอง
กู้ยืมจากผู้รับจ้างองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

เป็นจำนวนเงิน ๒๐,๐๐๐,๐๐๐.- บาท (เงิน ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยให้ดอกเบี้ย

ร้อย ละ ๑๕ ต่อปี ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย ปีละ ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างตกลงรับจ้างที่เปลี่ยนแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จำหน่ายได้รับเงินเป็นค่ารถเสร็จแล้ว

ข้อ ๔. จำนวนสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งจดทะเบียนการเช่าไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างและผู้รับจ้างถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาจ้างและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้าง).....นาย ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้าง)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับใจตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจุดทะเบียน

[illegible]

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☒ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้านาย.ณ..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ผู้ให้เข้า.....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่นบ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ผู้เช่า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนดิกรรมนี้เป็นเงิน บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า นับตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ.
- (๔) โดยเพิ่มเติมข้อความในข้อ ๔ แห่งสัญญาเช่าที่ดิน ว่า “ในระหว่างการเช่าห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น”
- (๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ให้เช่า
 ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ขอ เช่า
 ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

๔๕.....เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงเพิ่มเติมข้อความในข้อ ๔ แห่งสัญญาว่าเดิม
จะตามมาสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ. ให้เพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ.
ปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ.



ที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
(ตามพระราชบัญญัติการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... นาย ข. ผู้เช่า ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความเป็นอิสระจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยข้าฯ นาย ก. ผู้ให้เช่า และข้าฯ นาย ข. ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ลงบันทึกวันที่ เดือน พ.ศ.

(ตามพระราชบัญญัติการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒) บัดนี้ ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลง
เพิ่มเติมข้อความในข้อ ๔ แห่งสัญญาเช่าที่ดิน ว่า

“ในระหว่างการเช่าห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น”

ข้อ ๒ ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ณ วันที่ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้ และเข้าใจ
ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

..... ลงชื่อ นาย ก. ผู้ให้เช่า

..... ลงชื่อ นาย ข. ผู้เช่า

..... ลงชื่อ พยาน

..... ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

..... ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ให้เช่า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ปี เข้า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.
(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)
- (๔)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ให้เช่า
 ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ขอ เช่า
 ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตามสัญญาเช่าดิน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. กำหนดประเภทการใช้ที่ดินเพื่อ บด กู้สัญญาทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินใหม่ เพื่อ ตามคำขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้สิทธิประโยชน์เช่า ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(ตัวอย่างหมายเลข ๓)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

(เอกสารท้ายระเบียบฯ ข้อ ๑๔)

**บัญชีแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานบัญชีเงินฝาก
เงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ
ท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒**

๑. กรณีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อขอจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign
Currency Declaration Form The Customs Department)

(๒) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้
หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก. หรือ ล.ป.๗๑ ข. ซึ่งลงลายมือชื่อและ
ประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

(๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ถึง
วันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐานสำเนาแบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการ
รับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓
ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือหลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) หรือหลักฐานใบ
รับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ
โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย
หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศ
เข้าฝากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป
ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ หรือใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดย
บริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต
หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคาร
รับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตรา
ต่างประเทศ

๒. กรณีการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ เพื่อขอจดทะเบียน
การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชี
ของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก
ที่เป็นเงินบาทของผู้ที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ

๓. กรณีการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศเพื่อขอจดทะเบียนการเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือหลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) หรือให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

ทั้งนี้ การแสดงหลักฐานดังกล่าวข้างต้น จะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้

(เอกสารท้ายระเบียบฯ ข้อ ๑๓)

แบบตรวจสอบหลักฐานท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจดทะเบียนเช่า, เช่าช่วง

หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

(ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง ☐ ที่ดำเนินการแล้ว)

- ☐ ๑. สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ☐ ๒. สำเนาหนังสือเดินทางที่เจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ☐ ๓. สำเนาหนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ
- ☐ ๔. สำเนาหนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศออกให้
เป็นการชั่วคราว
- ☐ ๕. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต
- ☐ ๖. สำเนาทะเบียนบ้านที่มีชื่อผู้ขอ (ถ้ามี)
- ☐ ๗. หลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
- ☐ ๘. หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ
- ☐ ๙. วัตถุประสงค์
- ☐ ๑๐. หนังสือรับรอง
- ☐ ๑๑. รายงานการประชุม
- ☐ ๑๒. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
- ☐ ๑๓. แผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมที่จะทำการเช่า โดย
อย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการใช้ที่ดิน แหล่งที่มาและจำนวนของเงินทุนระยะเวลาดำเนินการ
ตามขั้นตอนของการประกอบกิจการและรายละเอียดของการจ้างแรงงาน
- ☐ ๑๔. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษา คุณภาพ
สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
- ☐ ๑๕. หนังสือรับรองจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าที่ดินที่
จะขอเช่าอยู่ ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยกฎหมายว่าด้วย
การผังเมือง หรืออยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แล้วแต่กรณี
- ☐ ๑๖. หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐหรือ
องค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

/ ๑๓. กรณีผู้ขอ ...

☐ ๑๗. กรณีผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้แล้วให้แสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวด้วย

☐ ๑๘. กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ

☐ (๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form The Customs Department)

☐ (๒) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก. หรือ ล.ป.๗๑ ข ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

☐ (๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐานสำเนาแบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

☐ (๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือหลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) หรือหลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

☐ (๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ หรือใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

☐ ๑๙. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ เพื่อจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของผู้ที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ

/ ๒๐. หลักฐาน...

☐ ๒๐. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศเพื่อขอจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่ง อย่างใด ดังนี้

☐ (๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอ ขายเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการ รับซื้อเงินตราต่างประเทศ

☐ (๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือหลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) หรือให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

☐ (๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๓ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการ ขอขายเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการ รับซื้อเงินตราต่างประเทศ

หลักฐานตามข้อ ๑๘ ถึงข้อ ๒๐ จะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้

☐ ๒๑. จำนวนเงินที่มาลงทุนกรณีการจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ที่ดินที่มีเนื้อที่

☐ (๑) มีเนื้อที่ไม่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ เป็นกรณี

☐ เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม มีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

☐ เพื่อประกอบอุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม การลงทุน มีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ากฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนกำหนด

☐ (๒) มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่

☐ เพื่อการประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม มีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่น้อยกว่า หนึ่งร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า

☐ ๒๒. กรณีที่ดินมีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ มีหลักฐานการได้รับอนุญาต หรือได้รับความเห็นชอบจาก สภาท้องถิ่นที่ดินนั้นตั้งอยู่

(เอกสารทำระเบียบฯ ข้อ ๓๑)

แบบรายงานการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

สำนักงานที่ดินจังหวัดข้อมูล ณ วันที่

ลำดับ ที่	ชื่อคู่สัญญา	โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก/ น.ส.๓ เลขที่ / อสังหาริมทรัพย์อื่น (ประเภท)	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จำนวนเนื้อที่ที่เช่า	วันที่จดทะเบียน	ระยะเวลาเช่า	ประเภท การใช้	หมายเหตุ
๑	๑. ผู้ให้เช่า ๒. ผู้เช่า									

(ลงชื่อ) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

(สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๒๗๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๒)

ประเภทธุรกิจที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบกิจการ
ท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒

บัญชีหนึ่ง

ธุรกิจที่ไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบกิจการด้วยเหตุผลพิเศษ (มาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒)

- (๑) การทำกิจการหนังสือพิมพ์ การทำกิจการสถานีวิทยุกระจายเสียง หรือสถานีวิทยุโทรทัศน์
- (๒) การทำนา ทำไร่ หรือทำสวน
- (๓) การเลี้ยงสัตว์
- (๔) การทำป่าไม้และการแปรรูปไม้จากป่าธรรมชาติ
- (๕) การทำการประมงเฉพาะการจับสัตว์น้ำในน่านน้ำไทยและในเขตเศรษฐกิจจำเพาะของประเทศไทย
- (๖) การสกัดสมุนไพรไทย
- (๗) การค้าและการขายทอดตลาดโบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของประเทศ
- (๘) การทำหรือหล่อพระพุทธรูป และการทำบาตร
- (๙) การค้าที่ดิน

บัญชีสอง

ธุรกิจที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบกิจการ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ โดยการอนุมัติของคณะรัฐมนตรี (มาตรา ๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒)

ธุรกิจตามบัญชีสองที่คนต่างด้าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือได้รับอนุญาตให้ประกอบอุตสาหกรรมหรือประกอบการค้าเพื่อส่งออกตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยหรือตามกฎหมายอื่น ให้คนต่างด้าวแจ้งขอหนังสือรับรองต่ออธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

บัญชีสองเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยหรือความมั่นคงของประเทศ หรือมีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี ทัศนกรรมพื้นบ้าน หรือทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

หมวด ๑ ธุรกิจเกี่ยวกับความปลอดภัยหรือความมั่นคงของประเทศ

- (๑) การผลิต การจำหน่าย และการซ่อมบำรุง
 - (ก) อาวุธปืน เครื่องกระสุนปืน ดินปืน วัตถุระเบิด
 - (ข) ส่วนประกอบของอาวุธปืน เครื่องกระสุนปืน และวัตถุระเบิด
 - (ค) อาวุธยุทโธปกรณ์ เรือ อากาศยาน หรือยานพาหนะทางการทหาร
 - (ง) อุปกรณ์หรือส่วนประกอบของอุปกรณ์สงครามทุกประเภท
- (๒) การขนส่งทางบก ทางน้ำ หรือทางอากาศในประเทศ รวมถึงกิจการการบินในประเทศ

หมวด ๒ ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี และหัตถกรรมพื้นบ้าน

- (๑) การค้าของเก่า หรือศิลปวัตถุ ซึ่งเป็นงานศิลปกรรม หัตถกรรมของไทย
- (๒) การผลิตเครื่องไม้แกะสลัก
- (๓) การเลี้ยงไหม การผลิตเส้นไหมไทย การทอผ้าไหมไทย หรือ การพิมพ์ลวดลายผ้าไหมไทย
- (๔) การผลิตเครื่องดนตรีไทย
- (๕) การผลิตเครื่องทอง เครื่องเงิน เครื่องถม เครื่องทองลงหิน หรือเครื่องเงิน
- (๖) การผลิตด้วยขามหรือเครื่องปั้นดินเผาที่เป็นศิลปวัฒนธรรมไทย

หมวด ๓ ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม

- (๑) การผลิตน้ำตาลจากอ้อย
- (๒) การทำนาเกลือ รวมทั้งการทำเกลือสินเธาว์
- (๓) การทำเกลือหิน
- (๔) การทำเหมือง รวมทั้งการระเบิดหรือย่อยหิน
- (๕) การแปรรูปไม้เพื่อทำเครื่องเรือนและเครื่องใช้สอย

บัญชีสาม

ธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีความพร้อมที่จะแข่งขันในการประกอบกิจการกับคนต่างด้าว ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว (มาตรา ๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒)

ธุรกิจตามบัญชีสามที่คนต่างด้าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือได้รับอนุญาตให้ประกอบอุตสาหกรรมหรือประกอบการค้าเพื่อส่งออกตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยหรือตามกฎหมายอื่น ให้คนต่างด้าวแจ้งขอหนังสือรับรองต่ออธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

- (๑) การสีข้าว และการผลิตแป้งจากข้าวและพืชไร่
- (๒) การทำการประมง เฉพาะการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ
- (๓) การทำป่าไม้จากป่าปลูก
- (๔) การผลิตไม้อัด แผ่นไม้วีเนียร์ ชิปบอร์ด หรือฮาร์ดบอร์ด
- (๕) การผลิตปูนขาว
- (๖) การทำกิจการบริการทางบัญชี
- (๗) การทำกิจการบริการทางกฎหมาย
- (๘) การทำกิจการบริการทางสถาปัตยกรรม
- (๙) การทำกิจการบริการทางวิศวกรรม
- (๑๐) การก่อสร้าง ยกเว้น
 - (ก) การก่อสร้างสิ่งซึ่งเป็นการให้บริการพื้นฐานแก่ประชาชนด้านการสาธารณูปโภคหรือการคมนาคมที่ต้องใช้เครื่องมือ เครื่องจักร เทคโนโลยีหรือความชำนาญในการก่อสร้างเป็นพิเศษ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่ห้าร้อยล้านบาทขึ้นไป
 - (ข) การก่อสร้างประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- (๑๑) การทำกิจการนายหน้าหรือตัวแทน ยกเว้น
 - (ก) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริการที่เกี่ยวกับการซื้อขายล่วงหน้าซึ่งสินค้าเกษตรหรือตราสารทางการเงินหรือหลักทรัพย์
 - (ข) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหรือจัดหาสินค้าหรือบริการที่จำเป็นต่อการผลิตหรือการให้บริการของวิสาหกิจในเครือเดียวกัน
 - (ค) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขาย จัดซื้อหรือจัดจำหน่ายหรือจัดหาตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อการจำหน่าย ซึ่งสินค้าที่ผลิตในประเทศหรือนำเข้ามาจากต่างประเทศ อันมีลักษณะ เป็นการประกอบธุรกิจระหว่างประเทศ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป
 - (ง) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๑๒) การขายทอดตลาด ยกเว้น

(ก) การขายทอดตลาดที่มีลักษณะเป็นการประมูลซื้อขายระหว่างประเทศที่มีการประมูล
ซื้อขายของเก่า วัตถุโบราณ หรือศิลปวัตถุซึ่งเป็นงานศิลปกรรม หัตถกรรม หรือ
โบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของประเทศ

(ข) การขายทอดตลาดประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๑๓) การค้าภายในเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลทางการเกษตรพื้นเมืองที่ยังไม่มีกฎหมายห้ามไว้

(๑๔) การค้าปลีกสินค้าทุกประเภทที่มีทุนขั้นต่ำรวมทั้งสิ้นน้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท หรือที่มีทุน
ขั้นต่ำของแต่ละร้านค่าน้อยกว่ายี่สิบล้านบาท

(๑๕) การค้าส่งสินค้าทุกประเภทที่มีทุนขั้นต่ำของแต่ละร้านค่าน้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท

(๑๖) การทำกิจการโฆษณา

(๑๗) การทำกิจการโรงแรม เว้นแต่บริการจัดการโรงแรม

(๑๘) การนำเที่ยว

(๑๙) การขายอาหารหรือเครื่องดื่ม

(๒๐) การทำกิจการเพาะขยายหรือปรับปรุงพันธุ์พืช

(๒๑) การทำธุรกิจบริการอื่น ยกเว้นธุรกิจบริการที่กำหนดในกฎกระทรวง
