

คู่มือสำหรับประชาชน : คนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา 96 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่นๆ

หน่วยงานที่ให้บริการ : กรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย

หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต

1. ผู้โอนจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินที่มีชื่อตนเองปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและกรณีการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต้องแสดงหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
2. ผู้รับโอนต้องเป็นคนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทในธุรกิจหรือกิจการประเภทใดประเภทหนึ่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดและสามารถซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ โดยต้องนำหลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าวหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนประเภทธุรกิจหรือกิจการที่นำเงินมาลงทุนและหลักฐานอื่นๆที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกถ้อยคำเกี่ยวกับรายละเอียดที่มาของเงินที่นำมาลงทุนประเภทธุรกิจหรือกิจการที่นำเงินมาลงทุนที่ตั้งของที่ดินเหตุผลความจำเป็นและข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องของคนต่างด้าวผู้รับโอนโดยยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว (แบบด.4) เพื่อขออนุญาตร.ม.ด. ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนด (ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวพ.ศ. 2545)
3. ที่ดินต้องอยู่ภายในเขตเมืองพัทยาเขตเทศบาลหรืออยู่ในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร (ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวพ.ศ. 2545)
4. ผู้กรณีต้องยื่นเอกสารหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่รับผิดชอบซึ่งที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่เท่านั้น โดยต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์
 - 4.1 ครั้งแรกในวันยื่นคำขอเพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่างๆเบื้องต้นก่อนและรับบัตรคิวเพื่อรอยื่นคำขอและสอบสวนตามลำดับก่อนหลังในขั้นตอนต่อไป (ไม่นับรวมอยู่ในระยะเวลาให้บริการ)
 - 4.2 ครั้งที่สองในวันจดทะเบียนผู้ขอต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เพื่อรับบัตรคิวและรอเจ้าหน้าที่จดทะเบียนตามลำดับก่อนหลังในขั้นตอนต่อไป (ไม่นับรวมอยู่ในระยะเวลาให้บริการ)
5. ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อที่ดินได้ซึ่งร.ม.ด. ได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวดังนี้
 - กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
 - กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่นให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
 - กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาตให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ
6. ในเรื่องการขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ให้ได้มาซึ่งที่ดินเป็นเรื่องสำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะดำเนินการต่อไปเอง
7. ระยะเวลาดำเนินการ
กระบวนการคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา 96 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นกระบวนการเชื่อมโยงกับกระบวนการขอลดทะเบียนประเภทขายที่ดินและมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนได้ดังนั้นระยะเวลาทั้งหมดในการดำเนินการจนถึงขั้นอยู่กับกระบวนการจดทะเบียนประเภทขายที่ดินและที่ตั้งของที่ดินที่ขอได้มาดังนี้

7.1 กรณีอนุญาต

7.1.1 กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

- ใช้เวลาทั้งสิ้น 20 วันแบ่งเป็น

(1) วันยื่นคำขอภายใน 1 วันใช้ระยะเวลาประมาณ 90 นาที (ไม่รวมระยะเวลาการยื่นคำขอและสอบสวนทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มสอบสวนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคู่กรณีและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นมีคู่กรณีฝ่ายละหลายรายหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายฉบับเป็นต้นและในบางกรณีอาจต้องใช้เวลาเพิ่มตามข้อเท็จจริงเช่นหลักฐานไม่ชัดเจนต้องสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อให้ข้อเท็จจริงยุติขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ขนาดสิ่งปลูกสร้างตามหลักฐานเดิมกับข้อเท็จจริงที่ขอจดทะเบียนไม่ตรงกันเป็นต้น

(2) สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาตร.ม.ด. ภายใน 18 วัน (ขั้นตอนที่ 3-6,8)

(3) วันจดทะเบียนภายใน 1 วันใช้ระยะเวลาประมาณ 120 นาที (ไม่รวมระยะเวลารอเจ้าหน้าที่จดทะเบียนทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มรับเรื่องเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้ว

เสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคูกรณีและจำนวนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อาจใช้เวลาต่างกัน

7.1.2 กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอหรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ
- ใช้เวลาทั้งสิ้น 28วันแบ่งเป็น

(1) วันยื่นคำขอภายใน 1 วันใช้ระยะเวลาประมาณ 90 นาที (ไม่รวมระยะเวลาการยื่นคำขอและสอบสวนทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มสอบสวนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคูกรณีและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นมีคูกรณีฝ่ายละหลายรายหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายฉบับเป็นต้นและในบางกรณีอาจต้องใช้เวลาเพิ่มตามข้อเท็จจริงเช่นหลักฐานไม่ชัดเจนต้องสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อให้ข้อเท็จจริงยุติขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ขนาดสิ่งปลูกสร้างตามหลักฐานเดิมกับข้อเท็จจริงที่ขอจดทะเบียนไม่ตรงกันเป็นต้น

(2) สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาตร.ม.ด.ภายใน 26วัน (ขั้นตอนที่ 2- 8)

(3) วันจดทะเบียนภายใน 1 วันใช้ระยะเวลาประมาณ 120 นาที(ไม่รวมระยะเวลารอเจ้าหน้าที่จดทะเบียนทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มรับเรื่องเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคูกรณีและจำนวนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อาจใช้เวลาต่างกัน

7.2 กรณีไม่อนุญาต

- สำนักงานที่ดินจังหวัดส่งเรื่องไปกรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

8. กรณีคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินที่มีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)หรือกรณีโอนที่ดินตามหลักฐานดังกล่าวข้างต้นพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่ต้องประกาศตามกฎหมายแต่หากคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3/น.ส. 3 ข) ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ต้องประกาศ 30 วันระยะเวลาดำเนินการรวมจะเพิ่มกระบวนการการจัดทำประกาศและหนังสือนำเสนอประกาศและระยะเวลาประกาศทั้งหมดรวม 40 วัน (กรณีที่ไม่ต้องมีการประกาศหรือได้รับยกเว้นไม่ต้องประกาศเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ. 2497)

9. เมื่อคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินแล้วหากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตจำหน่ายที่ดินดังนี้

- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่นให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

ช่องทางการให้บริการ

| | |
|--|--|
| สถานที่ให้บริการ (หมายเหตุ: -) สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอหรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ /ติดต่อด้วยตนเองณหน่วยงาน | ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 08:30 - 16:30 น. |
|--|--|

ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ระยะเวลาในการดำเนินการรวม :28 วัน

| ลำดับ | ขั้นตอน | ระยะเวลา | ส่วนที่รับผิดชอบ |
|-------|--|----------|------------------|
| 1) | การพิจารณา วันยื่นคำขอ : -ตรวจหลักฐานสารบบที่ดินและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหรือหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง -รับคำขอและตรวจอายุ | 1 วัน | - |

| ลำดับ | ขั้นตอน | ระยะเวลา | ส่วนที่รับผิดชอบ |
|-------|--|----------|------------------|
| | <p>-สอบสวนคู่กรณี</p> <p>-ทำคำขอและบันทึกถ้อยคำเกี่ยวกับการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนด</p> <p>-คู่กรณีลงนามในคำขอและบันทึกถ้อยคำ</p> <p>-เจ้าหน้าที่ส่งรับคำขอ</p> <p>-ชำระค่าธรรมเนียมคำขอ/ค่าธรรมเนียมอำนาจ (ถ้ามี)</p> <p>-แจ้งผู้ขอทราบขั้นตอนการขออนุญาตร.ม.ด. และคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน</p> <p>(หมายเหตุ: -)</p> | | |
| 2) | <p>การพิจารณา</p> <p>สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอหรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอเจ้าของเรื่องสรุปเรื่องพร้อมความเห็นส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด</p> <p>(หมายเหตุ: (กรณียื่นคำขออนุญาตสำนักงานที่ดินจังหวัดไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้))</p> | 5 วัน | - |
| 3) | <p>การพิจารณา</p> <p>สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวทางโทรสารไปยังกรมที่ดิน</p> <p>(หมายเหตุ: -)</p> | 3 วัน | - |
| 4) | <p>การพิจารณา</p> <p>กรมที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวและแจ้งผลการตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร</p> <p>(หมายเหตุ: -)</p> | 3 วัน | กรมที่ดิน |
| 5) | <p>การพิจารณา</p> <p>สำนักงานที่ดินจังหวัดสรุปเรื่องพร้อมความเห็นเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา</p> <p>(หมายเหตุ: -)</p> | 7 วัน | - |
| 6) | <p>การพิจารณา</p> <p>ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาอนุญาต</p> <p>(หมายเหตุ: -)</p> | 3 วัน | - |
| 7) | <p>การพิจารณา</p> <p>เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอหรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอเจ้าของเรื่อง</p> <p>(หมายเหตุ: (กรณียื่นคำขออนุญาตสำนักงานที่ดินจังหวัดไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้))</p> | 3 วัน | - |
| 8) | <p>การพิจารณา</p> <p>สำนักงานที่ดินเจ้าของเรื่องมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและกำหนดนัดวันจดทะเบียน</p> <p>(หมายเหตุ: -)</p> | 2 วัน | - |
| 9) | <p>การพิจารณา</p> <p>วันจดทะเบียน :</p> <p>-ตรวจสอบเรื่องการได้รับอนุญาตจากร.ม.ด.และความครบถ้วนและถูกต้องของเรื่องทั้งหมด</p> <p>-ตรวจอายุ</p> <p>-ประเมินราคาทุนทรัพย์คำนวณค่าใช้จ่าย / ผู้ขอชำระเงิน</p> <p>-ทำสัญญาและแก้สารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิใน</p> | 1 วัน | - |

| ลำดับ | ขั้นตอน | ระยะเวลา | ส่วนที่รับผิดชอบ |
|-------|---|----------|------------------|
| | <p>ที่ดิน</p> <p>- คูกรณีลงนามในสัญญา</p> <p>- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่องก่อนจดทะเบียนและลงนามจดทะเบียนและประทับตราประจำตำแหน่งในสัญญาและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งแจกให้ผู้ขอ</p> <p>- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้องในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาก่อนออกจากสำนักงานที่ดิน</p> <p>(หมายเหตุ: -)</p> | | |

รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ

| ลำดับ | ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี) | หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร |
|-------|---|----------------------------|
| 1) | <p>โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์</p> <p>ฉบับจริง1ฉบับ</p> <p>สำเนา1ฉบับ</p> <p>หมายเหตุ-</p> | กรมที่ดิน |
| 2) | <p>หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างกรณีไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดินต้องมีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่นหลักฐานที่ผู้โอนขออนุญาตปลูกสร้างหรือถ้าไม่มีให้ใช้หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้านให้แก่ผู้โอนหรือหลักฐานของทางราชการที่เป็นหลักฐานเชื่อได้ว่าเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างจริงเป็นต้น</p> <p>ฉบับจริง1ฉบับ</p> <p>สำเนา1ฉบับ</p> <p>หมายเหตุ-</p> | - |
| 3) | <p>บัตรประจำตัวประชาชน</p> <p>ฉบับจริง1ฉบับ</p> <p>สำเนา0ฉบับ</p> <p>หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา)</p> | กรมการปกครอง |
| 4) | <p>สำเนาทะเบียนบ้าน</p> <p>ฉบับจริง1ฉบับ</p> <p>สำเนา0ฉบับ</p> <p>หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา)</p> | กรมการปกครอง |
| 5) | <p>หลักฐานของทางราชการแสดงว่าได้มีการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อตัวชื่อสกุลในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)</p> <p>ฉบับจริง1ฉบับ</p> <p>สำเนา0ฉบับ</p> <p>หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา)</p> | กรมการปกครอง |
| 6) | <p>ทะเบียนสมรส (ถ้ามีการจดทะเบียนสมรส)</p> <p>ฉบับจริง1ฉบับ</p> <p>สำเนา0ฉบับ</p> <p>หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา)</p> | กรมการปกครอง |
| 7) | <p>หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ต้นฉบับซึ่งผู้ขอจัดทำ) พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรสและทะเบียนสมรส(สำเนารับรองความถูกต้อง)กรณีที่ต้องให้ความยินยอมเช่นเป็นสินสมรสที่ใส่ชื่อไว้เพียงผู้เดียวเป็นต้น (ถ้ามีคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นสินสมรส) ยกเว้นกรณีคู่สมรสแสดงตัวยินยอมให้ทำนิติกรรมด้วยตนเอง</p> <p>ฉบับจริง1ฉบับ</p> <p>สำเนา0ฉบับ</p> <p>หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา)</p> | - |

| ลำดับ | ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี) | หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร |
|-------|---|----------------------------|
| 8) | ใบมรณบัตรคู่สมรส (ถ้าคู่สมรสถึงแก่กรรม) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา) | กรมการปกครอง |
| 9) | ทะเบียนหย่าพร้อมทั้งบันทึกหลังการหย่าหรือคำพิพากษาของศาล อันถึงที่สุด (กรณีแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา) | กรมการปกครอง |
| 10) | หนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งสาระสำคัญต่างๆในหนังสือรับรองที่ นำมาแสดงยังเป็นปัจจุบัน (ต้นฉบับ) และสำเนาหนังสือรับรองนิติ บุคคลดังกล่าวซึ่งผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล (ไม่ใช่ผู้รับมอบ อำนาจ) รับรองความถูกต้องพร้อมประทับตราของนิติบุคคลกรณี หนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา1ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคล) | กรมพัฒนาธุรกิจการค้า |
| 11) | บัตรประจำตัวประชาชนสำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของ กรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลและตราประทับของนิติ บุคคล (กรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา) พร้อมทั้งตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทน นิติบุคคล ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคล) | - |
| 12) | รายงานการประชุมของนิติบุคคลที่มีมติให้โอนที่ดินหรือที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างพร้อมรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง (กรณีนิติบุคคลมี กรรมการเพียงคนเดียวไม่ต้องใช้รายงานการประชุมเว้นแต่ ข้อบังคับของนิติบุคคลต้องประชุมผู้ถือหุ้นทั้งหมดให้แสดง รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น) ต้นฉบับและสำเนารับรองความ ถูกต้องพร้อมประทับตรานิติบุคคลกรณีหนังสือรับรองนิติบุคคล ระบุว่าต้องมีการประทับตรา (ผู้ขอจัดทำ) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา1ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคล) | - |
| 13) | หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว : 1) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติ ของคนต่างด้าวหรือ 2) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ตามแบบตม.11, ตม.15 หรือตม.17 ออกโดยสำนักงานตำรวจแห่งชาติหรือ 3) ใบสำคัญ ประจำตัวคนต่างด้าวออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมี ภูมิลำเนาอยู่ ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา1ฉบับ หมายเหตุ(คนต่างด้าวผู้รับโอน) | - |
| 14) | หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุน : - หลักฐานการนำเงินตรา ต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือ ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือ หลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท) | - |
| 15) | หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุน : - หลักฐานการถอนเงิน จากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศหรือ ฉบับจริง1ฉบับ | - |

| ลำดับ | ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี) | หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร |
|-------|--|----------------------------|
| | สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท) | |
| 16) | หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุน : - หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อการลงทุนฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท) | - |
| 17) | หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : - หนังสือรับรองการลงทุนจากผู้ขายพันธบัตรและพันธบัตร (พันธบัตรรัฐบาลไทย, พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย, พันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท) | - |
| 18) | หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : - หนังสือรับรองการลงทุนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมว่าได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหลักฐานการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าวฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท) | - |
| 19) | หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : - หลักฐานการลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลและบัตรส่งเสริมว่าได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนฉบับจริง1ฉบับ สำเนา1ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท) | - |
| 20) | หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : - หลักฐานการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลและหนังสือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ระบุว่ากิจการที่นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการอยู่เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท) | - |
| 21) | หนังสือรับรองจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มาอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ | - |

| ลำดับ | ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี) | หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร |
|-------|--|----------------------------|
| | หมายเหตุ- | |
| 22) | หนังสือรับรองจากกระทรวงกลาโหมหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่าที่ดินอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ- | - |
| 23) | แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งที่ดินที่ขออนุญาต (ผู้ขอจัดทำ) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ- | - |
| 24) | กรณีผู้ขอมีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วขอยื่นคำขอให้แสดงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวด้วย (ต้นฉบับและสำเนารับรองความถูกต้อง) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา1ฉบับ หมายเหตุ- | - |
| 25) | หนังสือมอบอำนาจ (ผู้ขอจัดทำ) และบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจหรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน(ถ่ายเอกสาร) ที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องพร้อมบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ (ต้นฉบับและสำเนารับรองความถูกต้อง) (กรณีไม่ไปดำเนินการด้วยตนเอง)(ผู้ขอจัดทำ) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ- | - |

ค่าธรรมเนียม

| ลำดับ | รายละเอียดค่าธรรมเนียม | ค่าธรรมเนียม (บาท / ร้อยละ) |
|-------|---|-----------------------------|
| 1) | ค่าคำขอ (หมายเหตุ: -) แปลงละ 5 บาท | ค่าธรรมเนียม 5 บาท |
| 2) | ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวรายละ 500 บาท (หมายเหตุ: -) | ค่าธรรมเนียม 500 บาท |
| 3) | ค่าธรรมเนียม ไร่ละ 100 บาท (หมายเหตุ: (เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่)) | ค่าธรรมเนียม 100 บาท |
| 4) | ค่าธรรมเนียมขาย ร้อยละ 2 ของราคาประเมิน (หมายเหตุ: -) | ค่าธรรมเนียม 2 % |
| 5) | ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 1) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย 1 % ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินที่มี กับราคาทุนที่ทรัพย์สินที่ผู้ขอแสดง 2) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีที่ กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร (หมายเหตุ: (ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายข้อ 2) ช้องค่าธรรมเนียมไม่ | ค่าธรรมเนียม 1 % |

| ลำดับ | รายละเอียดค่าธรรมเนียม | ค่าธรรมเนียม (บาท / ร้อยละ) |
|-------|---|-----------------------------|
| | สามารถลงข้อมูลตามข้อเท็จจริงได้เนื่องจากแบบฟอร์มให้ลงข้อมูลเฉพาะ"บาท/ร้อยละ"เท่านั้น)) | |
| 6) | ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 1) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย 3.3 % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร 2) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย 3.3 % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (หมายเหตุ: -) | ค่าธรรมเนียม 3.3 % |
| 7) | ค่าอากรแสตมป์ 1) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย 0.5 % ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ 2) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลไม่ต้องเสียเพราะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว (หมายเหตุ: -) | ค่าธรรมเนียม 0.5 % |
| 8) | ค่าอากรคู่ฉบับ : กรณีมีการจัดทำตราสารซึ่งมีข้อความอย่างเดียวกันกับต้นฉบับและผู้กระทำตราสารได้ลงลายมือชื่อไว้อย่างเดียวกันกับต้นฉบับเสียค่าอากรคู่ฉบับ 5 บาท (หมายเหตุ: -) | ค่าธรรมเนียม 5 บาท |
| 9) | ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ 20 บาท (หมายเหตุ: -) | ค่าธรรมเนียม 20 บาท |
| 10) | ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ 10 บาท (หมายเหตุ: -) | ค่าธรรมเนียม 10 บาท |

ช่องทางการร้องเรียน แนะนำบริการ

| ลำดับ | ช่องทางการร้องเรียน / แนะนำบริการ |
|-------|--|
| 1) | เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา / ส่วนแยก / เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ (หมายเหตุ: -) |
| 2) | ศูนย์ร้องเรียนสำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา / ส่วนแยก / สำนักงานที่ดินอำเภอ (หมายเหตุ: -) |
| 3) | ศูนย์ดำรงธรรมที่ดินโทร. 0 2141 5678-9 (หมายเหตุ: -) |
| 4) | ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์สำนักงานเลขานุการกรมโทร. 0 2141 5500-4 ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา ชั้น 6 อาคารรัฐประศาสนภักดีถนนแจ้งวัฒนะแขวงทุ่งสองห้องเขตหลักสี่กทม. 10210 (หมายเหตุ: -) |
| 5) | ศูนย์บริการประชาชนสำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี (หมายเหตุ: (เลขที่ 1 ถ.พิษณุโลกเขตดุสิตกทม. 10300 / สายด่วน 1111 / www.1111.go.th / ตู้ปณ.1111 เลขที่ 1 ถ.พิษณุโลกเขตดุสิตกทม. 10300)) |
| 6) | ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ (หมายเหตุ: (สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงานป.ป.ท.) - 99 หมู่ 4 อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น 2 ถนนแจ้งวัฒนะตำบลคลองเกลืออำเภอปากเกร็ดจังหวัดนนทบุรี 11120 - สายด่วน 1206 / โทรศัพท์ 0 2502 6670-80 ต่อ 1900 , 1904- 7 / โทรสาร 0 2502 6132 - www.pacc.go.th / www.facebook.com/PACC.GO.TH ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center) Tel : +66 92 668 0777 / Line : Fad.pacc / Facebook : The Anti-Corruption Operation Center / Email : |

| | |
|--------------|--|
| ลำดับ | ช่องทางการร้องเรียน / แนะนำบริการ |
| | Fad.pacc@gmail.com)) |

แบบฟอร์ม ตัวอย่างและคู่มือการกรอก

| ลำดับ | ชื่อแบบฟอร์ม |
|--------------|---|
| 1) | สามารถขอแบบฟอร์มตัวอย่างและคู่มือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ณสำนักงานที่ดินทุกแห่งหรือสามารถตรวจสอบด้วยตนเองจากเว็บไซต์ www.doi.go.th/registry (หมายเหตุ: -) |

หมายเหตุ

1.เอกสารที่นำมาแสดงถ้าเป็นภาษาต่างประเทศต้องแปลเป็นภาษาไทยที่รับรองความถูกต้องโดย

1.1คนไทยที่จบการศึกษาในระดับไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีในหลักสูตรที่ใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาในการเรียนการสอนหรือ

1.2อาจารย์ในสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและเป็นผู้สอนภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นในสถาบันการศึกษาหรือ

1.3สถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยโดยประเทศนั้นใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาราชการหรือ

1.4 สถานทูตหรือสถานกงสุลไทยในต่างประเทศ

(ทั้งนี้ตามกฎหมายกระทรวง (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองพ.ศ.2539

เอกสารฉบับนี้ดาวน์โหลดจากเว็บไซต์ศูนย์รวมข้อมูลการติดต่อราชการ
www.info.go.th

วันที่คู่มือมีผลบังคับใช้: 29/06/2558