



คำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร



ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ



การพิจารณา

รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ

๑

วันยื่นคำขอ :

- ตรวจสอบหลักฐานสารบบที่ดินและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- รับคำขอและตรวจอายุ
- สอบสวนคู่กรณีสอบสวนรายละเอียดประเภทนิติกรรมเหตุผลความจำเป็นและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้โอนเพื่อขออนุญาต ร.ม.ต. จำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว
- ทำคำขอ (ท.ต.๑) และบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓)
- คู่กรณีลงนามในคำขอและบันทึกถ้อยคำ
- เจ้าหน้าที่รับคำขอ
- ชำระค่าธรรมเนียมคำขอ/ค่ามอบอำนาจ (ถ้ามี)
- แจ้งผู้ขอทราบขั้นตอนการขออนุญาต ร.ม.ต. และคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๑ วัน

๒

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหรือส่วนแยกเจ้าของเรื่องสรุปเรื่องพร้อมความเห็นส่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

(กรณียื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้)

๕ วัน

๓

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสรุปเรื่องพร้อมความเห็นส่งกรมที่ดินพิจารณา

๓ วัน

๔

เจ้าหน้าที่กรมที่ดินพิจารณาสรุปเรื่องนำเสนออธิบดีพิจารณาสั่งการ

๗ วัน

๕

อธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาอนุญาต

๓ วัน

๖

กรมที่ดินส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๓ วัน

๗

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหรือส่วนแยกเจ้าของเรื่อง

(กรณียื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้)

๒ วัน

๘

สำนักงานที่ดินเจ้าของเรื่องมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและนัดวันจดทะเบียน

๒ วัน

๙

วันจดทะเบียน :

- ตรวจสอบเรื่องการได้รับอนุญาตจากร.ม.ต.และความครบถ้วนและถูกต้องของเรื่องทั้งหมด
- ตรวจอายุ
- ประเมินราคาทุนทรัพย์คำนวณค่าใช้จ่าย/ผู้ขอชำระเงิน
- ทำสัญญาและแก้สารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- คู่กรณีลงนามในสัญญา
- เจ้าหน้าที่กรมที่ดินตรวจสอบเรื่องก่อนจดทะเบียนและลงนามจดทะเบียนและประทับตราประจำตำแหน่งในสัญญาและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมทั้งแจกให้ผู้ขอ
- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้องในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาก่อนออกจากสำนักงานที่ดิน

๑ วัน



ระยะเวลาดำเนินการรวม ๒๗ วัน



คำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร



รายการเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอ

๑ เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

- ๑.๑ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (กรณีที่ดินเป็นหน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
- ๑.๒ หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว :
 - ๑) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่ หรือ (กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
 - ๒) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าวหรือ
 - ๓) หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่หรือ
 - ๔) หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว
- ๑.๓ หนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งสาระสำคัญต่างๆในหนังสือรับรองที่นำมาแสดงยังเป็นปัจจุบัน (ต้นฉบับ) และสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล (ไม่ใช่ผู้รับมอบอำนาจ) รับรองความถูกต้องพร้อมประทับตราของนิติบุคคล กรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
- ๑.๔ บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลและตราประทับของนิติบุคคล (กรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา) พร้อมทั้งตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นนิติบุคคล) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
- ๑.๕ บัตรประจำตัวประชาชน (กรรมการปกครองเป็นหน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร) (กรณีผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

๒. เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

- ๒.๑ หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างของเจ้ามรดกกรณีเจ้ามรดกไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดินต้องมีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่น หลักฐานที่ผู้โอนขออนุญาตปลูกสร้างหรือถ้าไม่มีให้ใช้หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้าน ให้แก่ผู้โอนหรือหลักฐานของทางราชการที่เป็นหลักฐานเชื่อได้ว่าเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างจริง เป็นต้น เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
- ๒.๒ หลักฐานของทางราชการแสดงว่าได้มีการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อตัวชื่อสกุลในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
- ๒.๓ ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า (ถ้ามีการจดทะเบียนสมรสหรือจดทะเบียนหย่า) (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
- ๒.๔ หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ต้นฉบับซึ่งผู้ขอจัดทำ) พร้อมบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรสและทะเบียนสมรส (สำเนารับรองความถูกต้อง) กรณีที่ต้องให้ความยินยอม เช่น เป็นสินสมรสที่ใส่ชื่อไว้เพียงผู้เดียว เป็นต้น (ถ้ามีคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย และเป็นสินสมรส) ยกเว้นกรณีคู่สมรสแสดงตัวยินยอมให้ทำนิติกรรมด้วยตนเอง เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
- ๒.๕ ใบมรณบัตรคู่สมรส (ถ้าคู่สมรสถึงแก่กรรม) (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นบุคคลธรรมดา) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
- ๒.๖ รายงานการประชุมของนิติบุคคลที่มีมติให้โอนหรือรับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพร้อมรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง (กรณีนิติบุคคลมีกรรมการเพียงคนเดียว ไม่ต้องใช้รายงานการประชุม เว้นแต่ข้อบังคับของนิติบุคคลต้องประชุมผู้ถือหุ้นทั้งหมดให้แสดงรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น) ต้นฉบับและสำเนารับรองความถูกต้องพร้อมประทับตรานิติบุคคลกรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา (ผู้ขอจัดทำ) (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นนิติบุคคล) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
- ๒.๗ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นกรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดเป็นผู้ถือหุ้นอยู่ด้วยให้แสดงรายชื่อผู้ถือหุ้น โดยแสดงสัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นนั้นด้วย ต้นฉบับและสำเนารับรองความถูกต้องพร้อมประทับตราของนิติบุคคลกรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นนิติบุคคล) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
- ๒.๘ ข้อบังคับของนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์ (ต้นฉบับและสำเนารับรองความถูกต้อง) พร้อมประทับตราของนิติบุคคลกรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา (กรณีผู้โอนหรือผู้รับโอนเป็นนิติบุคคล) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
- ๒.๙ หนังสือมอบอำนาจ (ผู้ขอจัดทำ) และบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจหรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน(ถ่ายเอกสาร) ที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องพร้อมบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ (ต้นฉบับและสำเนารับรองความถูกต้อง) (กรณีไม่ไปดำเนินการด้วยตนเอง) เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

หมายเหตุ

- ๑. เอกสารที่นำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นภาษาต่างประเทศต้องแปลเป็นภาษาไทยที่รับรองความถูกต้องโดย
 - ๑.๑ คนไทยที่จบการศึกษาในระดับไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีในหลักสูตรที่ใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาในการเรียนการสอนหรือ
 - ๑.๒ อาจารย์ในสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและเป็นผู้สอนภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นในสถาบันการศึกษาหรือ
 - ๑.๓ สถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยโดยประเทศนั้นใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาราชการหรือ
 - ๑.๔ สถานทูตหรือสถานกงสุลไทยในต่างประเทศ
 (ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙)



คำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร



ค่าธรรมเนียม

๑. ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท
๒. ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน
๓. ค่าธรรมเนียม ๐.๕ % ของราคาประเมิน (กรณีเป็นการโอนโดยเสนหา ไม่มีค่าตอบแทนระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส)
๔. ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
 - ๑) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย ๑ % ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
 - ๒) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร
 หมายเหตุ (ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายข้อ ๒) ของค่าธรรมเนียมไม่สามารถลงข้อมูลตามข้อเท็จจริงได้เนื่องจากแบบฟอร์มให้ลงข้อมูลเฉพาะ"บาทและร้อยละ" เท่านั้น)
๕. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ
 - ๑) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย ๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร)
 - ๒) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย ๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
๖. ค่าอากรแสตมป์
 - ๑) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย ๐.๕ % ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์)
 - ๒) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลไม่ต้องเสียเพราะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว
๗. ค่าอากรคู่ฉบับ : กรณีมีการจัดทำตราสารซึ่งมีข้อความอย่างเดียวกันกับต้นฉบับและผู้กระทำตราสารได้ลงลายมือชื่อไว้อย่างเดียวกับต้นฉบับเสียค่าอากรคู่ฉบับ ๕ บาท
๘. ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ ๒๐ บาท
๙. ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ ๑๐ บาท



ช่องทางการให้บริการ

สถานที่ให้บริการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสาขา หรือส่วนแยก สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา หรือส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ห้องที่ซึ่งที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน

ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น.



กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ๑) คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๓/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๒) คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖
- ๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
- ๔) มาตรา ๘๖, ๘๙, ๙๓ และมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗



ช่องทางติดต่อ/ร้องเรียน

๑. เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/เจ้าหน้าที่ดินอำเภอพื้นที่ที่ให้บริการ
 ๒. ตู้รับเรื่องร้องเรียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอ/สำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ
 ๓. ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดินโทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๗๘ - ๙
 ๔. ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์สำนักงานเลขานุการกรม โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๐-๔ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ชั้น ๖ อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐
 ๕. ศูนย์บริการประชาชนสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี/ ตู้ ปณ. ๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐ / สายด่วน ๑๑๑๑ /
 ๖. ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท.)
 - เลขที่ ๙๙ หมู่ ๔ อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น ๒ ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐
 - สายด่วน ๑๒๐๖ / โทรศัพท์ ๐ ๒๕๐๒ ๖๖๗๐-๘๐ ต่อ ๑๙๐๐, ๑๙๐๔ - ๗ โทรสาร ๐ ๒๕๐๒ ๖๑๓๒
 - www.pacc.go.th / www.facebook.com/PACC.GO.TH
- ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center)
Tel : +๖๖ ๙๒ ๖๘๘ ๐๙๗๗ / line : Fad.pacc/ Facebook : The Anti-Corruption Operation Center / Email : Fad.pacc@gmail.com)



ตัวอย่างแบบฟอร์ม ตัวอย่าง และคู่มือการกรอก

มีครบทุกประเภท สามารถตรวจสอบจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินทุกแห่ง หรือสามารถตรวจสอบด้วยตนเองจากเว็บไซต์ www.dol.go.th/registry