

คู่มือสำหรับประชาชน: คนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ๆ

หน่วยงานที่รับผิดชอบ: สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี

กระทรวง: กระทรวงมหาดไทย

1. ชื่อกระบวนการ: คนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ๆ
2. หน่วยงานเจ้าของกระบวนการ: สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี
3. ประเภทของงานบริการ: กระบวนการบริการที่เบ็ดเสร็จในหน่วยเดียว
4. หมวดยุทธศาสตร์ของงานบริการ: จัดระเบียบ
5. กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาต หรือที่เกี่ยวข้อง:
 - 1) กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545
 - 2) คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 153/2546 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546
 - 3) มาตรา 96 ทวิ และมาตรา 96ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 - 4) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545
 - 5) กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
6. ระดับผลกระทบ: บริการทั่วไป
7. พื้นที่ให้บริการ: ส่วนภูมิภาค
8. กฎหมายข้อบังคับ/ข้อตกลงที่กำหนดระยะเวลา -
ระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมาย / ข้อกำหนด ฯลฯ 0 วันทำการ
9. ข้อมูลสถิติ
 - จำนวนเฉลี่ยต่อเดือน 0
 - จำนวนคำขอที่มากที่สุด 0
 - จำนวนคำขอที่น้อยที่สุด 0

10. **ชื่ออ้างอิงของคู่มือประชาชน** คนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่นๆ

11. ช่องทางการให้บริการ

1) **สถานที่ให้บริการ** สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี ถ.มะกรูด ต.สะบารัง อ.เมืองปัตตานี จังหวัดปัตตานี

โทรศัพท์ ๐๗๓-๓๓๓๐๑๓

ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวันจันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)

ตั้งแต่เวลา 08:30 - 16:30 น.

12. หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข(ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต

1. ผู้โอนจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินที่มีชื่อตนเองปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและกรณีการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต้องแสดงหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
2. ผู้รับโอนต้องเป็นคนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่ล้านบาทในธุรกิจหรือกิจการประเภทใดประเภทหนึ่งตามกฎหมายกำหนดและสามารถซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ โดยต้องนำหลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าวหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนประเภทธุรกิจหรือกิจการที่มาลงทุนและหลักฐานอื่นๆที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกถ้อยคำเกี่ยวกับรายละเอียดที่มาของเงินที่นำมาลงทุน ประเภทธุรกิจหรือกิจการที่มาลงทุน ที่ตั้งของที่ดิน เหตุผลความจำเป็น และข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องของคนต่างด้าวผู้รับโอน โดยยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว (แบบ ต.4) เพื่อขออนุญาต ร.ม.ต. ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนด (ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545)
3. ที่ดินต้องอยู่ภายในเขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร (ตามกฎหมายกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545)
4. คู่กรณีต้องยื่นเอกสารหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่รับผิดชอบซึ่งที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่เท่านั้นโดยต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์
 - 4.1 ครั้งแรกในวันยื่นคำขอ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่างๆเบื้องต้นก่อนและรับบัตรคิวเพื่อรอยื่นคำขอและสอบสวนตามลำดับก่อนหลังในขั้นตอนต่อไป (ไม่นับรวมอยู่ในระยะเวลาให้บริการ)
 - 4.2 ครั้งที่สองในวันจดทะเบียน ผู้ขอต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เพื่อรับบัตรคิวและรอเจ้าหน้าที่จดทะเบียนตามลำดับก่อนหลังในขั้นตอนต่อไป (ไม่นับรวมอยู่ในระยะเวลาให้บริการ)

5. ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อที่ดินได้ ซึ่งรมต. ได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ดังนี้

- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

6. ในเรื่องการขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ให้ได้มาซึ่งที่ดินเป็นเรื่องสำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะดำเนินการต่อไปเอง

7. ระยะเวลาดำเนินการ

กระบวนการคนต่างด้าวซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา 96 ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นกระบวนการเชื่อมโยงกับกระบวนการจดทะเบียนประเภทขายที่ดิน และมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนได้ ดังนั้น ระยะเวลารวมในขั้นตอนการดำเนินงานจึงขึ้นอยู่กับกระบวนการจดทะเบียนประเภท ขายที่ดิน และที่ตั้งของที่ดินที่ขอได้มา ดังนี้

7.1 กรณีอนุญาต

7.1.1 กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

- ใช้เวลาทั้งสิ้น 20 วัน แบ่งเป็น

(1) วันยื่นคำขอภายใน 1 วัน ใช้ระยะเวลาประมาณ 90 นาที (ไม่รวมระยะเวลารอการยื่นคำขอและสอบสวน ทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มสอบสวนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคู่มือและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นมีคู่มือฝ่ายละหลายรายหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายฉบับเป็นต้นและในบางกรณีอาจต้องใช้เวลาเพิ่มตามข้อเท็จจริงเช่นหลักฐานไม่ชัดเจนต้องสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อให้ข้อเท็จจริงยุติขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ขนาดสิ่งปลูกสร้างตามหลักฐานเดิมกับข้อเท็จจริงที่จดทะเบียนไม่ตรงกัน เป็นต้น

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

(3) วันจดทะเบียนภายใน 1 วัน ใช้ระยะเวลาประมาณ 120 นาที(ไม่รวมระยะเวลารอเจ้าหน้าที่จดทะเบียนทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มรับเรื่องเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคู่มือและจำนวนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อาจใช้เวลาต่างกัน

7.1.2 กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอหรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ

- ใช้เวลาทั้งสิ้น 28 วัน แบ่งเป็น

(1) วันยื่นคำขอ ภายใน 1 วัน ใช้ระยะเวลาประมาณ 90 นาที (ไม่รวมระยะเวลารอการยื่นคำขอและสอบสวน ทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มสอบสวนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคู่มือและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นมีคู่มือฝ่ายละหลายรายหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หลายฉบับเป็นต้นและในบางกรณีอาจต้องใช้เวลาเพิ่มตามข้อเท็จจริงเช่นหลักฐานไม่ชัดเจนต้องสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อให้ข้อเท็จจริงยุติหายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ขนาดสิ่งปลูกสร้างตามหลักฐานเดิมกับข้อเท็จจริงที่จดทะเบียนไม่ตรงกัน เป็นต้น

(2) สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาต ร.ม.ต.ภายใน 26 วัน (ขั้นตอนที่ 2- 8)

(3) วันจดทะเบียน ภายใน 1 วันใช้ระยะเวลาประมาณ 120 นาที(ไม่รวมระยะเวลารอเจ้าหน้าที่จดทะเบียนทั้งนี้ การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มรับเรื่องเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคู่กรณีและจำนวนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อาจใช้เวลาต่างกัน

7.2 กรณีไม่อนุญาต

- สำนักงานที่ดินจังหวัดส่งเรื่องไปกรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

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

9. เมื่อคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินแล้วหากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตจำหน่ายที่ดินดังนี้

- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

13. ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน / หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
1)	การพิจารณา	วันยื่นคำขอ : -ตรวจหลักฐานสารบบที่ดินและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหรือหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	1 วัน	-	-

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน / หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
		-รับคำขอและตรวจอายุ -สอบสวนคู่กรณี -ทำคำขอและบันทึกถ้อยคำเกี่ยวกับการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายและระเบียบกำหนด -คู่กรณีลงนามในคำขอและบันทึกถ้อยคำ -เจ้าหน้าที่ส่งรับคำขอ -ชำระค่าธรรมเนียมคำขอ/ค่ามอบอำนาจ (ถ้ามี) -แจ้งผู้ขอทราบขั้นตอนการขออนุญาตร.ม.ต. และคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			
2)	การพิจารณา	สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอหรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอเจ้าของเรื่องสรุปเรื่องพร้อมความเห็นส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด	5 วัน	-	(กรณียื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้)
3)	การพิจารณา	สำนักงานที่ดินจังหวัด สอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวทางโทรสารไปยังกรมที่ดิน	3 วัน	-	-
4)	การพิจารณา	กรมที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวและแจ้งผลการ	3 วัน	กรมที่ดิน	-

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน / หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
		ตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร			
5)	การพิจารณา	สำนักงานที่ดินจังหวัดสรุปเรื่องพร้อมความเห็นเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา	7 วัน	-	-
6)	การพิจารณา	ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาอนุญาต	3 วัน	-	-
7)	การพิจารณา	เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ เจ้าของเรื่อง	3 วัน	-	(กรณียื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้)
8)	การพิจารณา	สำนักงานที่ดินเจ้าของเรื่องมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและกำหนดนัดวันจดทะเบียน	2 วัน	-	-
9)	การพิจารณา	วันจดทะเบียน : -ตรวจสอบเรื่องการได้รับอนุญาตจากร.ม.ต.และ ความครบถ้วนและถูกต้อง ของเรื่องทั้งหมด -ตรวจอายุ -ประเมินราคาทุนทรัพย์	1 วัน	-	-

ที่	ประเภทขั้นตอน	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน / หน่วยงานที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
		คำนวณค่าใช้จ่าย / ผู้ขอชำระเงิน -ทำสัญญาและแก้สารบัญญัติทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน -คู่มือลงนามในสัญญา - เจ้าพนักงานที่ดิน ตรวจสอบเรื่องก่อนจดทะเบียนและลงนามจดทะเบียนและประทับตราประจำตำแหน่งในสัญญาและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งแจกให้ผู้ขอ - ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้องในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาก่อนออกจากสำนักงานที่ดิน			

ระยะเวลาดำเนินการรวม 28 วัน

14. งานบริการนี้ ผ่านการดำเนินการลดขั้นตอน และระยะเวลาปฏิบัติราชการมาแล้ว
ยังไม่ผ่านการดำเนินการลดขั้นตอน

15. รายการเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอ

15.1) เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

ที่	รายการเอกสารยืนยันตัวตน	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสารฉบับจริง	จำนวนเอกสารสำเนา	หน่วยนับเอกสาร	หมายเหตุ
1)	โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์	กรมที่ดิน	1	1	ฉบับ	-

ที่	รายการเอกสาร ยื่นขึ้นตัวตน	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
2)	บัตรประจำตัว ประชาชน	กรมการปกครอง	1	0	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็น บุคคลธรรมดา)
3)	สำเนาทะเบียน บ้าน	กรมการปกครอง	1	0	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็น บุคคลธรรมดา)
4)	หนังสือรับรองนิติ บุคคลซึ่ง สาระสำคัญต่าง ๆ ในหนังสือ รับรองที่นำมา แสดงยังเป็น ปัจจุบัน (ต้นฉบับ) และ สำเนาหนังสือ รับรองนิติบุคคล ดังกล่าว ซึ่งผู้มี อำนาจทำการ แทนนิติบุคคล (ไม่ใช่ผู้รับมอบ อำนาจ) รับรอง ความถูกต้อง พร้อมประทับตรา ของนิติบุคคล กรณีหนังสือ รับรองนิติบุคคล ระบุว่าต้องมีการ ประทับตรา	กรมพัฒนาธุรกิจ การค้า	1	1	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็นนิติ บุคคล)
5)	บัตรประจำตัว ประชาชน สำเนาทะเบียน	-	1	0	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็นนิติ บุคคล)

ที่	รายการเอกสาร ยื่นขึ้นตัวตน	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	บ้าน (ต้นฉบับ) ของกรรมการผู้มี อำนาจทำการ แทนนิติบุคคล และตราประทับ ของ นิติบุคคล (กรณี หนังสือรับรองนิติ บุคคลระบุว่าต้อง มีการ ประทับตรา) พร้อมทั้งตัวอย่าง ลายมือชื่อของ กรรมการ ผู้มี อำนาจทำการ แทนนิติบุคคล					
6)	หลักฐานเกี่ยวกับ คนต่างด้าว : 1) หนังสือ เดินทางแสดง สัญชาติของ คน ต่างด้าว หรือ 2) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ ตามแบบ ตม.11, ตม.15 หรือ ตม.17 ออกโดย สำนักงานตำรวจ แห่งชาติ หรือ 3) ใบสำคัญ	-	1	1	ฉบับ	(คนต่างด้าวผู้รับ โอน)

ที่	รายการเอกสาร ยื่นขึ้นตัวตน	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	ประจำตัวคนต่าง ด้าว ออกให้โดย สถานีตำรวจ ท้องที่ที่คนต่าง ด้าวมียุติอำนาจ อยู่					

15.2) เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
1)	หลักฐานการเป็น เจ้าของสิ่งปลูก สร้าง กรณีไม่ได้ รับโอนสิ่งปลูก สร้างมาพร้อมกับ ที่ดิน ต้องมี หลักฐานการเป็น เจ้าของสิ่งปลูก สร้าง เช่น หลักฐานที่ผู้โอน ขออนุญาตปลูก สร้าง หรือถ้าไม่มี ให้ใช้หลักฐาน การออก หมายเลขประจำ บ้านให้แก่ผู้โอน หรือหลักฐานของ ทางราชการที่ เป็นหลักฐานเชื่อ	-	1	1	ฉบับ	-

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	ได้ว่าเป็นเจ้าของ สิ่งปลูกสร้างจริง เป็นต้น					
2)	หลักฐานของทาง ราชการแสดงว่า ได้มีการเปลี่ยน ชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามีการเปลี่ยน ชื่อตัว ชื่อสกุล ไม่ตรงกับชื่อตัว ชื่อสกุล ใน หนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน)	กรมการปกครอง	1	0	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็น บุคคลธรรมดา)
3)	ทะเบียนสมรส (ถ้ามีการจด ทะเบียนสมรส)	กรมการปกครอง	1	0	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็น บุคคลธรรมดา)
4)	หนังสือยินยอม ให้ทำนิติกรรม ของคู่สมรส (ต้นฉบับซึ่งผู้ขอ จัดทำ) พร้อม บัตรประจำตัว ประชาชน สำเนา ทะเบียนบ้านของ คู่สมรส และ ทะเบียนสมรส (สำเนารับรอง ความถูกต้อง) กรณีที่ต้องให้	-	1	0	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็น บุคคลธรรมดา)

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	ความยินยอม เช่น เป็น สินสมรสที่ใส่ชื่อ ไว้เพียงผู้เดียว เป็นต้น (ถ้ามีคู่ สมรสโดยชอบ ด้วยกฎหมาย และเป็น สินสมรส) ยกเว้น กรณีคู่สมรส แสดงตัวยินยอม ให้ทำนิติกรรม ด้วยตนเอง					
5)	ใบมรณบัตรคู่ สมรส (ถ้าคู่ สมรสถึงแก่ กรรม)	กรมการปกครอง	1	0	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็น บุคคลธรรมดา)
6)	ทะเบียนหย่า พร้อมทั้งบันทึก หลังการหย่าหรือ คำพิพากษาของ ศาลอันถึงที่สุด (กรณีแบ่ง ทรัพย์สินระหว่าง คู่สมรส)	กรมการปกครอง	1	0	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็น บุคคลธรรมดา)
7)	รายงานการ ประชุมของนิติ บุคคลที่มีมติให้ โอนที่ดินหรือ	-	1	1	ฉบับ	(กรณีผู้โอนเป็นนิติ บุคคล)

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง พร้อม รายละเอียดที่ เกี่ยวข้อง (กรณี นิติบุคคลมี กรรมการเพียง คนเดียวไม่ต้อง ใช้รายงานการ ประชุม เว้นแต่ ข้อบังคับของนิติ บุคคลต้อง ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งหมด ให้แสดง รายงานการ ประชุมผู้ถือหุ้น) ต้นฉบับและ สำเนารับรอง ความถูกต้อง พร้อมประทับตรา นิติบุคคล กรณี หนังสือรับรองนิติ บุคคลระบุว่าต้อง มีการประทับตรา (ผู้ขอจัดทำ)					
8)	หลักฐานที่มา ของเงินที่นำมา ลงทุน : - หลักฐานการนำ เงินตรา	-	1	0	ฉบับ	(หลักฐานที่มาของ เงินที่นำมาลงทุน จะใช้ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อ รวมกันก็ได้แต่ต้อง

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	ต่างประเทศเข้า มาใน ราชอาณาจักร หรือ					มีจำนวนไม่น้อย กว่าสี่สิบล้าน บาท)
9)	หลักฐานที่มา ของเงินที่นำมา ลงทุน : - หลักฐานการ ถอนเงินจาก บัญชีเงินฝาก เงินตรา ต่างประเทศ หรือ	-	1	0	ฉบับ	(หลักฐานที่มาของ เงินที่นำมาลงทุน จะใช้ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อ รวมกันก็ได้แต่ต้อง มีจำนวนไม่น้อย กว่าสี่สิบล้าน บาท)
10)	หลักฐานที่มา ของเงินที่นำมา ลงทุน : - หลักฐานการ ถอนเงินจาก บัญชีเงินบาท ของบุคคลที่มีถิ่น ที่อยู่นอกประเทศ เพื่อการลงทุน	-	1	0	ฉบับ	(หลักฐานที่มาของ เงินที่นำมาลงทุน จะใช้ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อ รวมกันก็ได้แต่ต้อง มีจำนวนไม่น้อย กว่าสี่สิบล้าน บาท)
11)	หลักฐานเกี่ยวกับ การลงทุน : - หนังสือรับรอง การลงทุนจาก ผู้ขายพันธบัตร และพันธบัตร (พันธบัตรรัฐบาล	-	1	0	ฉบับ	(หลักฐานเกี่ยวกับ การลงทุนจะใช้ข้อ หนึ่งข้อใดหรือ หลายข้อรวมกันก็ ได้แต่ต้องมี จำนวนไม่น้อย กว่าสี่สิบล้าน

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	ไทย, พันธบัตร ธนาคารแห่ง ประเทศไทย, พันธบัตร รัฐวิสาหกิจหรือ พันธบัตรที่ กระทรวงการคลัง ค้ำประกันต้นเงิน หรือดอกเบี้ย)					บาท)
12)	หลักฐานเกี่ยวกับ การลงทุน : - หนังสือรับรอง การลงทุนจาก บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน รวมว่าได้ลงทุน ในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหา ในระบบสถาบัน การเงิน หรือ กองทุนรวมเพื่อ แก้ไขปัญหาใน ระบบสถาบัน การเงิน ที่จัดตั้ง ขึ้นตามกฎหมาย ว่าด้วย	-	1	0	ฉบับ	(หลักฐานเกี่ยวกับ การลงทุนจะใช้ข้อ หนึ่งข้อใดหรือ หลายข้อรวมกันก็ ได้แต่ต้องมี จำนวนไม่น้อย กว่าสี่สิบล้านบาท)

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	หลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ และหลักฐานการ ลงทุนในกองทุน รวมดังกล่าว					
13)	หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : - หลักฐานการ ลงทุนในหุ้นเรือน หุ้นของนิติบุคคล ที่ได้รับส่งเสริม การลงทุนตาม กฎหมายว่าด้วย การส่งเสริมการ ลงทุนหนังสือ รับรองการจด ทะเบียนเป็นนิติ บุคคลบัญชี รายชื่อผู้ถือหุ้น ของนิติบุคคล และบัตรส่งเสริม ว่าได้รับการ ส่งเสริมการ ลงทุนจาก คณะกรรมการ ส่งเสริมการ ลงทุน	-	1	1	ฉบับ	(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อ หนึ่งข้อใดหรือ หลายข้อรวมกันก็ ได้แต่ต้องมี จำนวนไม่น้อย กว่าสี่สิบล้าน บาท)
14)	หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : -	-	1	0	ฉบับ	(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อ

ร	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	หลักฐานการ ลงทุนในกิจการที่ คณะกรรมการ ส่งเสริมการ ลงทุนได้ประกาศ ให้เป็นกิจการที่ สามารถขอรับ การส่งเสริมการ ลงทุนได้ตาม กฎหมายว่าด้วย การส่งเสริมการ ลงทุน หนังสือ รับรองการจด ทะเบียนเป็นนิติ บุคคล บัญชี รายชื่อผู้ถือหุ้น ของนิติบุคคล และหนังสือ คณะกรรมการ ส่งเสริมการ ลงทุน ที่ระบุว่า กิจการที่นิติ บุคคลดังกล่าว ดำเนินการอยู่ เป็นกิจการที่ สามารถขอรับ การส่งเสริมการ ลงทุนได้					หนึ่งข้อใดหรือ หลายข้อรวมกันก็ ได้แต่ต้องมี จำนวนไม่น้อย กว่าสี่สิบล้าน บาท)
15)	หนังสือรับรอง	-	1	0	ฉบับ	-

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	จากสำนักงาน โยธาธิการและผัง เมืองจังหวัด ว่า ที่ดินที่จะขอให้ ได้มาอยู่ภายใน บริเวณที่กำหนด เป็นประเภทที่อยู่ อาศัยตาม กฎหมายว่าด้วย การผังเมือง					
16)	หนังสือรับรอง จาก กระทรวงกลาโ มหรือหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องว่า ที่ดินอยู่นอกเขต ปลอดภัยใน ราชการทหาร ตามกฎหมายว่า ด้วยเขต ปลอดภัยใน ราชการทหาร	-	1	0	ฉบับ	-
17)	แผนที่สังเขป แสดงที่ตั้งที่ดินที่ ขออนุญาต (ผู้ขอ จัดทำ)	-	1	0	ฉบับ	-
18)	กรณีผู้ขอมีสติ ที่ที่ดินอยู่แล้ว ขณะยื่นคำขอ ให้	-	1	1	ฉบับ	-

ร	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	แสดงหนังสือ แสดงสิทธิใน ที่ดินดังกล่าว ด้วย (ต้นฉบับ และสำเนารับรอง ความถูกต้อง)					
19)	หนังสือมอบ อำนาจ (ผู้ขอ จัดทำ) และบัตร ประจำตัว ประชาชนของผู้ มอบอำนาจหรือ สำเนาบัตร ประจำตัว ประชาชนและ สำเนาทะเบียน บ้าน(ถ่าย เอกสาร) ที่ผู้มอบ อำนาจรับรอง ความถูกต้อง พร้อมบัตร ประจำตัว ประชาชนและ สำเนาทะเบียน บ้านของผู้รับ มอบอำนาจ (ต้นฉบับและ สำเนารับรอง ความถูกต้อง)	-	1	0	ฉบับ	-

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
	(กรณีไม่ไป ดำเนินการด้วย ตนเอง)(ผู้ขอ จัดทำ)					

16. ค่าธรรมเนียม

- 1) ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท
ค่าธรรมเนียม 5 บาท
- 2) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ 500 บาท
ค่าธรรมเนียม 500 บาท
- 3) ค่าอนุญาต ไร่ละ 100 บาท ค่าธรรมเนียม 100 บาท
หมายเหตุ (เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่)
- 4) ค่าธรรมเนียมขาย ร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน
ค่าธรรมเนียม 0.01 บาท
หมายเหตุ (อัตรานี้ใช้ใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2560)
- 5) ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
 - 1) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย 1 % ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
 - 2) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา คำนวณจากราคาประเมิน ตามวิธีที่กำหนด
ในประมวลรัษฎากร
ค่าธรรมเนียม 1 บาท
หมายเหตุ (ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายข้อ 2) ของค่าธรรมเนียมไม่สามารถลงข้อมูลตามข้อเท็จจริงได้เนื่องจากแบบฟอร์มให้ลงข้อมูลเฉพาะ"บาท/ร้อยละ"เท่านั้น)
- 6) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ
 - 1) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย 0.11 % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร
 - 2) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย 0.11 % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
ค่าธรรมเนียม 0.11 บาท
หมายเหตุ (อัตรานี้ใช้ใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2560)

7) ค่าอากรแสตมป์

- 1) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย 0.5 % ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์)
- 2) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลไม่ต้องเสียเพราะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว

ค่าธรรมเนียม 0.5 บาท

8) ค่าอากรคู่ฉบับ : กรณีมีการจัดทำตราสารซึ่งมีข้อความอย่างเดียวกันกับต้นฉบับและผู้กระทำตราสารได้ลงลายมือชื่อไว้อย่างเดียวกันกับต้นฉบับเสียค่าอากรคู่ฉบับ 5 บาท

ค่าธรรมเนียม 5 บาท

9) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ 20 บาท

ค่าธรรมเนียม 20 บาท

10) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ 10 บาท

ค่าธรรมเนียม 10 บาท

17. ช่องทางการร้องเรียน

- 1) ขอบพบเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้ากลุ่มงาน/หัวหน้าฝ่าย/เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ
- 2) ตู้รับเรื่องร้องทุกข์และแสดงความคิดเห็นของสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/สำนักงานที่ดินอำเภอ
- 3) ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัด/สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี
- 4) ศูนย์ข้อมูลข่าวสารสำหรับประชาชนทางโทรศัพท์ หมายเลข 073-336134 , 088-7922401
- 5) เว็บไซต์ www.pattanidol.go.th

18. ตัวอย่างแบบฟอร์ม ตัวอย่าง และคู่มือการกรอก

- 1) สามารถขอแบบฟอร์มตัวอย่างและคู่มือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินทุกแห่งหรือสามารถตรวจสอบด้วยตนเองจากเว็บไซต์ www.dol.go.th/registry

19. หมายเหตุ

1.เอกสารที่นำมาแสดงถ้าเป็นภาษาต่างประเทศต้องแปลเป็นภาษาไทยที่รับรองความถูกต้องโดย

1.1คนไทยที่จบการศึกษาในระดับไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีในหลักสูตรที่ใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาในการเรียนการสอน หรือ

1.2 อาจารย์ในสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและเป็นผู้สอนภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นในสถาบันการศึกษา หรือ

1.3 สถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยโดยประเทศนั้นใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็น
ภาษาราชการ หรือ

1.4 สถานทูตหรือสถานกงสุลไทยในต่างประเทศ

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

วันที่พิมพ์	21 กรกฎาคม 2558
จัดทำโดย	สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
อนุมัติโดย	-
เผยแพร่โดย	-