

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๕๔๘๘๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๐๒๓๙ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๑๔๔๕ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปรายละเอียดสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินส่งร่างพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. พร้อมสรุปรายละเอียดสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้า และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. แจ้งให้ทราบว่า พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม ๑๓๕ ตอนที่ ๓๔ ก วันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๑ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ มีส่วนเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย จึงได้จัดทำสรุปรายละเอียดสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อวางแผนทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ สรุปรายละเอียดนี้

๑. กรณีสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สำนักงาน) มีความจำเป็นต้องได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก และอำนาจใช้หรือจัดหาประโยชน์ (มาตรา ๓๔ และมาตรา ๓๕)

๑.๑ การได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้สำนักงานมีอำนาจจัดซื้อ เช่า เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน เวนคืน หรือโดยวิธีการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด หากที่ดินได้มาโดยการซื้อ เช่าซื้อ หรือแลกเปลี่ยนกับที่ดินที่ซื้อหรือเช่าซื้อ หรือมีผู้อุทิศให้ ให้ใส่ชื่อ “สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก” เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยต้องมีเอกสารหลักฐานแสดงว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

๑.๒ สำนักงานมีอำนาจใช้หรือจัดหาประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด และหากที่ดินได้มาจากการซื้อ เช่าซื้อ หรือแลกเปลี่ยน หรือมีผู้อุทิศให้ ให้กรรมสิทธิ์เป็นของสำนักงาน และมีอำนาจขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อได้ โดยต้องมีเอกสารหลักฐานแสดงว่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

/๑.๓ สำนักงาน...

๑.๓ สำนักงานและผู้ซึ่งทำธุรกรรมกับสำนักงานได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๑.๔ แนวทางปฏิบัติดังกล่าวนอกจากที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ นี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติตามประเภทจดทะเบียนแต่ละประเภทที่กำหนดไว้โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้วงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทจดทะเบียนว่า “(ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” เช่น “ขาย (ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “ให้ (ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “แลกเปลี่ยน (ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “เช่า (ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” เป็นต้น

๒. กรณีผู้ประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษได้รับสิทธิประโยชน์ในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุด เพื่อใช้ประกอบการกิจการหรืออยู่อาศัยได้ ดังนี้ (มาตรา ๔๙)

๒.๑ ผู้ประกอบการมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบการกิจการที่ได้รับอนุญาตโดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ผู้ประกอบการได้ โดยไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนจดทะเบียนแต่อย่างใด

๒.๒ ผู้ประกอบการมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อประกอบการกิจการหรืออยู่อาศัยได้ โดยได้รับยกเว้นการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเช่นเดิม แต่หากตรวจสอบแล้วพบว่าอาคารชุดนั้นมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด รวมกันแล้วเกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดก็สามารถดำเนินการให้ผู้ขอได้

๒.๓ กรณีตามข้อ ๒.๑ และ ๒.๒ ต้องมีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตจากเลขาธิการให้เป็นผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

๒.๔ ผู้ประกอบการมีสิทธิ และจำนวนที่ดินหรือห้องชุดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนด โดยต้องมีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองที่แสดงว่าได้รับสิทธิให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุด และจำนวนที่ดินหรือห้องชุดซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี

๒.๕ มีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองที่แสดงว่าที่ดินหรือห้องชุดหรือสิ่งหาริมทรัพย์อื่นนั้นตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ซึ่งออกโดยสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

๒.๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)”

๓. กรณีการเช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงในที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนเช่า หรือเช่าช่วง ได้ดังนี้ (มาตรา ๕๒)

๓.๑ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นนิติบุคคลหรือบุคคล โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งได้รับอนุญาตจากเลขาธิการ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด ซึ่งต้องมี

/เอกสาร...

เอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตจากเลขาธิการให้เป็นผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และเอกสารหลักฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

๓.๒ มีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองที่แสดงว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ซึ่งออกโดยสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

๓.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนและถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยอนุโลม

๓.๔ ในการจดทะเบียนเช่า (ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑) ให้จดทะเบียนเช่าได้ไม่เกิน ๕๐ ปี ถ้าทำสัญญาเช่าเกิน ๕๐ ปี ให้ลดลงมาเหลือ ๕๐ ปี โดยอาจต่อสัญญาเช่าได้ไม่เกิน ๔๙ ปี นับแต่วันครบ ๕๐ ปี และไม่ให้นำมาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มาใช้บังคับ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “เช่า (มีกำหนด....ปี) (ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “แบ่งเช่า (มีกำหนด....ปี) (ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “เช่าช่วง (มีกำหนด.....ปี) (ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)”

๓.๕ กรณีมีการจดทะเบียนเช่านอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ ๓.๔ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้เทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้ว โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนและถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยอนุโลม

๔. เพื่อให้ทราบเหตุของการได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือการได้รับสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมข้างต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่วงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทจดทะเบียนว่า “(ตามมาตรา ๓๔ หรือมาตรา ๔๙ หรือมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” แล้วแต่กรณี และระบุลงในคำขอ (ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก หรือ อ.ข. ๑๕) หนังสือสัญญาบันทึกข้อตกลง ด้วยข้อความว่า “เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชาวุธ จันทร์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย

สรุปสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑

กรณีสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกมีความจำเป็นได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งฮาริมทรัพย์อื่น เพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก โดยวิธีการจัดซื้อ เช่า เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน เวรคืน หรือโดยวิธีการอื่น และมี อำนาจใช้หรือจัดหาประโยชน์ในที่ดินได้ ตามหลักเกณฑ์คณะกรรมการนโยบายกำหนด (มาตรา ๓๔ และมาตรา ๓๕)	
๑. ผู้ขอจดทะเบียน	(๑) สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (๒) ผู้ซึ่งทำธุรกรรมกับสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล) (กรณีสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเป็นผู้ให้สัญญาหรือผู้รับสัญญา)
๒. ประเภทจดทะเบียน	(๑) ขาย ให้ เช่า แลกเปลี่ยน เวรคืน หรือโดยวิธีการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด (มาตรา ๓๔) (๒) ให้วงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทจดทะเบียนว่า “(ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” เช่น “ขาย (ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “ให้ (ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “แลกเปลี่ยน (ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “เช่า (ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” เป็นต้น
๓. หลักเกณฑ์และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่	(๑) กรณีสำนักงานขอจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งฮาริมทรัพย์อื่นในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ต้องมีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองที่แสดงว่าที่ดินหรือสิ่งฮาริมทรัพย์อื่นนั้นตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (๒) กรณีสำนักงานใช้หรือหาประโยชน์ในที่ดินต้องมีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองที่แสดงว่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด (๓) เอกสารหลักฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้ขอ (๔) กรณีที่ดินได้มาจากการซื้อ เช่าซื้อ หรือแลกเปลี่ยนกับที่ดินที่ซื้อหรือเช่าซื้อ หรือมีผู้อุทิศให้ ให้ใส่ชื่อ “สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก” เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

	(๕) แนวทางปฏิบัตินอกจากที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ นี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนและถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินในแต่ละประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้โดยอนุโลม (๖) ให้ระบุลงในคำขอ (ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก) หนังสือสัญญาบันทึกข้อตกลง ด้วยข้อความว่า “เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑”
๔. ค่าธรรมเนียม	ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (มาตรา ๓๕)
๕. ค่าภาษีและอากร	เสียอัตราปกติ

กรณีผู้ประกอบการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษได้รับสิทธิประโยชน์ในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการประกอบกิจการ หรือห้องชุดเพื่อการประกอบกิจการ หรือการอยู่อาศัย (มาตรา ๔๙)	
๑. ผู้จดทะเบียน	ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าว เป็นผู้รับโอน (มาตรา ๔๙)
๒. ประเภทจดทะเบียน	ขาย (ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)
๓. หลักเกณฑ์และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่	กรณีผู้ประกอบการขอถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการได้ ดังต่อไปนี้ (๑) มีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตจากเลขาธิการให้เป็นผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ (๒) เอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองที่แสดงว่า ได้รับสิทธิให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุด และจำนวนที่ดินหรือห้องชุดซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี (๓) มีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองที่แสดงว่าที่ดินหรือห้องชุดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษซึ่งออกโดยสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (๔) เอกสารหลักฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้โอน และผู้รับโอน (๕) กรณีการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ผู้ประกอบการได้ โดยไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนจดทะเบียนแต่อย่างใด (๖) กรณีการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่กำหนดได้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเช่นเดิม แต่หากตรวจสอบแล้วพบว่าอาคารชุดนั้น มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันแล้วเกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดก็สามารถดำเนินการให้ผู้ขอได้ (๗) ให้ระบุลงในคำขอ (ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก หรือ อ.ช. ๑๕) หนังสือสัญญาบันทึกข้อตกลง ด้วยข้อความว่า “เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑”
๔. ค่าธรรมเนียม	เสียอัตราปกติ
๕. ค่าภาษีและอากร	เสียอัตราปกติ

กรณีการเช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ (มาตรา ๕๒)	
๑. ผู้ขอจดทะเบียน	ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งได้รับอนุญาตจากเลขาธิการ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด
๒. ประเภทจดทะเบียน	(๑) เช่า หรือแบ่งเช่า หรือเช่าช่วง โดยให้เช่าได้ไม่เกิน ๕๐ ปี ถ้าทำสัญญาเช่าเกิน ๕๐ ปี ให้ลดลงเหลือ ๕๐ ปี และอาจต่อสัญญาเช่าได้ไม่เกิน ๔๙ ปี นับแต่วันครบ ๕๐ ปี ไม่ให้นำนามตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มาใช้บังคับ (๒) ให้วงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทจดทะเบียนว่า “(ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” เช่น “เช่า (มีกำหนด....ปี) (ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “แบ่งเช่า (มีกำหนด....ปี) (ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” หรือ “เช่าช่วง (มีกำหนด.....ปี) (ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑)” เป็นต้น
๓. หลักเกณฑ์และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่	พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนเช่า หรือแบ่งเช่า หรือเช่าช่วงได้ดังนี้ (๑) ผู้เช่าต้องเป็นผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งได้รับอนุญาตจากเลขาธิการ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด โดยต้องมีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตจากเลขาธิการ ให้เป็นผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ (๒) มีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือรับรองที่แสดงว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ซึ่งออกโดยสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (๓) เอกสารหลักฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าและผู้เช่า (๔) กรณีมีการจดทะเบียนนอกจากที่กำหนดไว้ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้เทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้ว โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนและถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยอนุโลม
๔. ค่าธรรมเนียมและค่าอากร	เสียอัตราปกติ