คู่มือสำหรับประชาชน (ฉบับย่อ)
เกี่ยวกับการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทต่าง ๆ

****

เมื่อบุคคลใดมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ซื้อขาย ขายฝาก ให้ จำนอง เป็นต้น ให้นำหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินอำเภอ/กิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดตั้งอยู่ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สอบสวนสิทธิ ความสามารถของบุคคล รวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ซึ่งมีหลักเกณฑ์ ขั้นตอน ระยะเวลา และเอกสารหลักฐาน ตามประเภทการจดทะเบียน ดังนี้

การจดทะเบียนเกี่ยวกับการโอน จำนอง เช่า และก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์

ประเภทการจดทะเบียน	
โอน	เช่น ขาย ขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง โอนชำระหนี้จำนอง โอนตามคำสั่งศาล โอนตามกฎหมาย โอนชำระค่าหุ้น โอนชำระหนี้ การได้มาโดยการครอบครอง เป็นต้น
จำนอง	เช่น จำนอง ขึ้นเงินจำนอง การโอนสิทธิการรับจำนอง แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง ปลอดจำนอง ไถ่ถอนจำนอง เป็นต้น
เช่า	เช่น เช่า โอนสิทธิการเช่า แบ่งเช่า เช่าช่วง แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ปลอดเช่า เลิกเช่า เป็นต้น
ก่อภาระผูกพัน ในอสังหาริมทรัพย์	เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิอาศัย ภาระจำยอม เป็นต้น

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

๑. ผู้โอนหรือผู้ให้สัญญา เช่น ผู้ขาย หรือผู้จำนอง เป็นต้น จะต้องเป็นเจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดที่มีชื่อตนเองปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถ รวมตลอดถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- **เอกสารหลักฐาน**

☆ **หลักฐานสำหรับที่ดิน/ห้องชุด/สิ่งปลูกสร้าง (ต้นฉบับ)** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด/หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

☆ **กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารต้นฉบับ ทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอน เช่น**

๑. บัตรประจำตัวประชาชน
๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
๓. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล (ถ้ามี)
๔. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)
๕. มรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)
๖. ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังการหย่า (ถ้ามี)
๗. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส

☆ **กรณีนิติบุคคล ได้แก่ บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือนิติบุคคลอื่น ๆ เอกสารต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง ทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอน ยกเว้น ข้อ ๕- ๘ ใช้เฉพาะผู้รับโอน เช่น**

๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล
๒. รายงานการประชุมนิติบุคคล
๓. ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
๔. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล พร้อมตราประทับ
๕. หนังสือบริคณห์สนธิ
๖. ข้อบังคับของนิติบุคคล
๗. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นและถ้านิติบุคคล (ไทย) นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) อื่นถือหุ้นอยู่อีกต้องแสดงหลักฐานบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) อื่นด้วย
๘. กรณีบริษัทมหาชนจำกัดไม่ได้ซื้อที่ดินแต่ถือหุ้นในบริษัทที่ซื้อที่ดิน ต้องมีหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนของบริษัทว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้น ไม่ให้เกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียนด้วย

☆ **เอกสารอื่น ๆ (ต้นฉบับ) เช่น**

๑. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด (กรณีการโอนตามคำสั่งศาลหรือโอนโดยมีคำพิพากษา)
๒. หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้ทำนิติกรรม (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่โอน/จำนอง/เช่า/ก่อภาระผูกพันไม่ใช่ของเจ้าของที่ดิน)
๓. หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด (กรณีโอนห้องชุด)
๔. หนังสือรับรองของนิติบุคคลอาคารชุดที่รับรองว่ามีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เกินร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น (กรณีโอนห้องชุดให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าว)
๕. กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวขอซื้อที่ดินหรือห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัว กรณีบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าวขอซื้อห้องชุด กรณีนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามคู่มือสำหรับประชาชนตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘
๖. รูปแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินประกอบสัญญา (เช่น แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน ภาระจำยอมบางส่วน เป็นต้น) (ต้นฉบับซึ่งผู้ขอจัดทำ)

● ขั้นตอนการดำเนินการ

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง (ไม่นับเป็นระยะเวลาดำเนินการ)

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวน/ทำคำขอและสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง/ชำระเงิน
กรณีโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) หรือโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน (เพิ่มขั้นตอนและระยะเวลา จัดทำประกาศ/ส่งประกาศและปิดประกาศรวมอีก ๔๕ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน)

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญาให้ผู้ขอ

● ระยะเวลาดำเนินการ

ประเภท	กรณีไม่ต้องประกาศ	กรณีต้องประกาศ
โอน เช่า ก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์	ใช้ระยะเวลาประมาณ ๑๕๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)	ใช้ระยะเวลารวม ๔๗ วัน
จำนอง	ใช้ระยะเวลาประมาณ ๑๐๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)	ใช้ระยะเวลารวม ๔๗ วัน

● ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์

ประเภท	ค่าธรรมเนียม	ค่าภาษี หัก ณ ที่จ่าย	ค่าภาษี ธุรกิจเฉพาะ	ค่าอากรแสตมป์
โอน	- ๒ % ของราคาประเมินทุนทรัพย์ - ๐.๕ % ของราคาประเมินทุนทรัพย์ กรณีให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส	<u>กรณีบุคคลธรรมดา</u> - เสียอัตราก้าวหน้าโดยคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร <u>กรณีนิติบุคคล</u> - ๑ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า (กรณีที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)	๐.๕ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า (ยกเว้นกรณีที่เสียภาษีภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว)

ประเภท	ค่าธรรมเนียม	ค่าภาษี หัก ณ ที่จ่าย	ค่าภาษี ธุรกิจเฉพาะ	ค่าอากรแสตมป์
จำนอง - กรณีมีทุนทรัพย์	<u>ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง</u> ๑ % ของวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท <u>ห้องชุด</u> ๑ % ของวงเงินจำนอง	ไม่เสีย	ไม่เสีย	คู่กรณีให้ใช้สัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมด้วย เสีย ๐.๐๕ % ของวงเงินที่จำนอง แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท
- กรณีไม่มีทุนทรัพย์ (เช่น ปลอดจำนอง ไถ่ถอนจากจำนอง เป็นต้น)	<u>ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง</u> แปลงละ ๕๐ บาท <u>ห้องชุด</u> ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
เช่า - กรณีมีทุนทรัพย์	๑ % ของราคาเช่าตลอดอายุการเช่า (ค่าเช่ารวมถึงเงินกินเปล่า (ถ้ามี))	ไม่เสีย	ไม่เสีย	๐.๑% ของราคาเช่าตลอดอายุการเช่า (ค่าเช่ารวมถึงเงินกินเปล่า (ถ้ามี)) แต่หากเป็นการเช่าทำนา ไร่ ไม่ต้องเสียอากรแสตมป์
- กรณีไม่มีทุนทรัพย์ (เช่น ปลอดเช่า เลิกเช่า เป็นต้น)	<u>ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง</u> แปลงละ ๕๐ บาท <u>ห้องชุด</u> ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท			
ก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ - กรณีมีทุนทรัพย์	๑% ของจำนวนเงินค่าตอบแทน	ไม่เสีย	ไม่เสีย	๐.๕% ของจำนวนเงินค่าตอบแทน
- กรณีไม่มีทุนทรัพย์ (เช่น เลิกสิทธิเก็บกิน เลิกภาระจำยอม เป็นต้น)	<u>ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง</u> แปลงละ ๕๐ บาท <u>ห้องชุด</u> ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท			

การจดทะเบียนเกี่ยวกับการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

● หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ

๑. การเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ เป็นการเช่ามีกำหนดเช่าระยะเวลาเกิน ๓๐ ปีขึ้นไปแต่ไม่เกิน ๕๐ ปี และต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน ๕๐ ปี

๒. ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของที่ดิน หรือเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีชื่อปรากฏในหลักฐานโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส.๓ ก./น.ส. ๓ ข.) หรือมีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถ รวมตลอดถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๔. กรณีการเช่าที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) ต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๕. กรณีเช่าที่ดินเนื้อที่เกิน ๑๐๐ ไร่

๕.๑ การเช่าที่ดินนี้จะต้องเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงานภายในประเทศ

(๒) เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ

(๓) เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี

(๔) เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

๕.๒ ในกรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า การประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมนั้น จะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าโดยต้องนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด

๕.๓. การเช่าที่ดินเนื้อที่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องให้สภาท้องถิ่นที่ที่ดินตั้งอยู่ให้ความเห็นก่อนดำเนินการขออนุมัติต่ออธิบดีกรมที่ดิน กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร หรือขออนุมัติต่อผู้ว่าราชการจังหวัด (ในฐานะปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน) กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

● เอกสารหลักฐาน

☆ **หลักฐานสำหรับที่ดิน/ สิ่งปลูกสร้าง (ต้นฉบับ)** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/ หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

☆ **กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารต้นฉบับ เช่น**

๑. บัตรประจำตัวประชาชน

๒. สำเนาทะเบียนบ้าน

๓. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล (ถ้ามี)

๔. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)

๕. มรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)

๖. ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังการหย่า (ถ้ามี)

๗. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส

☆ **กรณีนิติบุคคล ได้แก่ บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือนิติบุคคลอื่น ๆ เอกสารต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง เช่น**

๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล

๒. รายงานการประชุมนิติบุคคล

๓. ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล

๔. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล พร้อมตราประทับ

๕. หนังสือบริคณห์สนธิ

๖. ข้อบังคับของนิติบุคคล

๗. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นและถ้านิติบุคคล (ไทย) นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) อื่นถือหุ้นอยู่อีกต้องแสดงหลักฐานบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) อื่นด้วย

๘. กรณีบริษัทมหาชนจำกัดไม่ได้ซื้อที่ดินแต่ถือหุ้นในบริษัทที่ซื้อที่ดิน ต้องมีหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนของบริษัทว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้น ไม่ให้เกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียนด้วย

☆ **เอกสารอื่น ๆ (ต้นฉบับ)**

๑. แผนงานโครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่จะทำการเช่า

๒. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

๓. หนังสือรับรองจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด หรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าที่ดินที่จะขอเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมาย

๔. หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐหรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

๕. กรณีผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้แล้วให้แสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวด้วย

๖. จำนวนเงินที่มาลงทุนกรณีการจดทะเบียนเช่าเช่าช่วงหรือการรับโอนสิทธิการเช่าที่มีเนื้อที่ไม่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ มีหลักฐานที่แสดงอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

๖.๑ กรณีเพื่อประกอบพาณิชยกรรมมีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

๖.๒ กรณีเพื่อประกอบอุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนมีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ากฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนกำหนด

๖.๓ กรณีพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

๗. กรณีผู้เช่าที่เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลต่างด้าวต้องใช้หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร การถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ และการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เอกสารหลักฐานตามคู่มือสำหรับประชาชน ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘

๘. กรณีเช่าที่ดินเนื้อที่เกิน ๑๐๐ ไร่

๘.๑ จำนวนเงินที่มาลงทุนกรณีการจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ เพื่อการประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมมีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า โดยใช้หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๘.๒ หลักฐานที่แสดงอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงานภายในประเทศ

(๒) เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ

(๓) เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี

(๔) เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

๙. รูปแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินประกอบสัญญาเช่า (กรณีจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน) (ต้นฉบับซึ่งผู้ขอจัดทำ)

๑๐. หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้ทำนิติกรรม (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เช่าไม่ใช่ของเจ้าของที่ดิน)

● ขั้นตอนการดำเนินการ

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง (ไม่นับเป็นระยะเวลาดำเนินการ)

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวน/ทำคำขอและสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง/ชำระเงิน

กรณีโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) ต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน (เพิ่มขั้นตอนและระยะเวลา จัดทำประกาศ/ส่งประกาศ และปิดประกาศ รวมอีก ๔๕ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน)

ขั้นตอนที่ ๓ สรุปเรื่องพร้อมความเห็นให้ผู้มีอำนาจสั่งอนุมัติ

เมื่อได้รับทราบผลจากสภาท้องถิ่นและประกาศครบกำหนด (ถ้ามี) ดำเนินการดังนี้

๓.๑ กรณีที่ดินตั้งอยู่เขตกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินสรุปเรื่องพร้อมความเห็นเสนออธิบดีกรมที่ดินพิจารณาสั่งอนุมัติ

๓.๒ กรณีที่ดินตั้งอยู่เขตจังหวัดอื่น สำนักงานที่ดินสรุปเรื่องพร้อมความเห็นเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งอนุมัติ

ขั้นตอนที่ ๔ ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินเจ้าของเรื่องแจ้งผู้ขอมาดำเนินการจดทะเบียน

ขั้นตอนที่ ๕ เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน/แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/สัญญาให้ผู้ขอ

● ระยะเวลาดำเนินการ

ประเภท	กรณีไม่ต้องประกาศ	กรณีต้องประกาศ
เช่าที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่	ใช้ระยะเวลาประมาณ ๑๕๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)	ใช้ระยะเวลารวม ๔๗ วัน

ประเภท	กรณียื่นคำขอที่สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	กรณียื่นคำขอที่สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครสาขา/ส่วนแยก
<u>เช่าที่ดินเนื้อที่เกิน ๑๐๐ ไร่</u> - กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ใช้ระยะเวลารวม ๖๑ วัน	ใช้ระยะเวลารวม ๖๗ วัน
ประเภท	**กรณียื่นคำขอที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด**	**กรณียื่นคำขอที่สำนักงานที่ดิน จังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/ สำนักงานที่ดินอำเภอ/กิ่งอำเภอ**
<u>เช่าที่ดินเนื้อที่เกิน ๑๐๐ ไร่</u> - กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ใช้ระยะเวลารวม ๕๕ วัน	ใช้ระยะเวลารวม ๖๑ วัน

- **ค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์**

ประเภท	ค่าธรรมเนียม	ค่าอากรแสตมป์
กรณีมีทุนทรัพย์	๑ % ของราคาเช่าตลอดอายุการเช่า (ค่าเช่ารวมถึงเงินกินเปล่า (ถ้ามี))	๐.๑% ของราคาเช่าตลอดอายุการเช่า (ค่าเช่ารวมถึงเงินกินเปล่า (ถ้ามี))
กรณีไม่มีทุนทรัพย์ (เช่น ปลอดเช่า เลิกเช่า เป็นต้น)	แปลงละ ๕๐ บาท	ไม่เสีย

การจดทะเบียนเกี่ยวกับผู้จัดการมรดก/โอนมรดก

ประเภทจดทะเบียน	
ผู้จัดการมรดก	เช่น ผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดก เป็นต้น
โอนมรดก	เช่น โอนมรดก โอนมรดกเฉพาะส่วน โอนมรดกบางส่วน โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน โอนมรดกสิทธิการไถ่ โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

เจ้าของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ซึ่งมีชื่อปรากฏในหลักฐานโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส.๓ ก., น.ส. ๓ ข.) หรือหลักฐานสิ่งปลูกสร้าง หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ถึงแก่กรรมทายาทหรือผู้จัดการมรดก มีความประสงค์จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก หรือโอนมรดก โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถ ตลอดจนความเป็นทายาทของเจ้ามรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

๑. กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเป็นการจดทะเบียนแล้วเสร็จในวันยื่นคำขอ ส่วนกรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมโดยไม่มีการขอให้ศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกอีกชั้นหนึ่งขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เป็นการยื่นคำขอและจดทะเบียนไม่แล้วเสร็จในวันยื่นคำขอ เนื่องจากต้องมีการประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน

๒. กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล หรือตามพินัยกรรม ซึ่งได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้แล้วมีความประสงค์ขอโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือทายาทตามพินัยกรรมของเจ้ามรดก เป็นกรณียื่นคำขอและจดทะเบียนแล้วเสร็จในวันยื่นคำขอ

๓. กรณีทายาทโดยธรรม หรือทายาทตามพินัยกรรมของผู้ตาย (เจ้ามรดก) (ไม่มีผู้จัดการมรดก) มาขอรับโอนมรดกเป็นกรณียื่นคำขอและจดทะเบียนไม่แล้วเสร็จในวันยื่นคำขอ เนื่องจากต้องมีการประกาศ มีกำหนด ๓๐ วัน

● เอกสารหลักฐาน

☆ **หลักฐานสำหรับที่ดิน/ห้องชุด/สิ่งปลูกสร้าง (ต้นฉบับ)** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด/หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

☆ **กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง เช่น**

๑. มรณบัตรหรือหลักฐานการตายของเจ้ามรดก
๒. บัตรประจำตัวประชาชน
๓. สำเนาทะเบียนบ้าน
๔. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล ของเจ้ามรดกหรือผู้จัดการมรดก (ถ้ามี)
๕. ทะเบียนสมรส (กรณีคู่สมรสหรือบิดาเจ้ามรดกเป็นผู้ขอรับมรดก)
๖. ทะเบียนรับบุตรบุญธรรม (กรณีบุตรบุญธรรมเป็นผู้ขอรับมรดก)
๗. หลักฐานแสดงว่าผู้รับโอนเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามกฎหมาย

<u>หมายเหตุ</u> กรณีจดทะเบียนเกี่ยวกับผู้จัดการมรดก ใช้หลักฐานตามข้อ ๑ - ๔

☆ **กรณีนิติบุคคล ได้แก่ บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือนิติบุคคลอื่น ๆ เอกสารต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง เช่น**

๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล
๒. รายงานการประชุมนิติบุคคล
๓. ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
๔. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล พร้อมตราประทับ

☆ **เอกสารอื่น ๆ (เอกสารต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง) เช่น**

๑. คำสั่งศาล หรือคำพิพากษาซึ่งแต่งตั้งการเป็นผู้จัดการมรดก
๒. พินัยกรรม ยกเว้นกรณีพินัยกรรมสูญหาย หรือถูกทำลาย สามารถนำสำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้องมาใช้เป็นหลักฐานแทนต้นฉบับพินัยกรรมก็ได้
๓. หลักฐานการตายของบิดามารดาเจ้ามรดก
๔. ถ้ามีผู้มีสิทธิรับมรดกร่วมกันหลายคนบางคนได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว ต้องมีหลักฐานการตายของทายาทนั้น ๆ
๕. หลักฐานการไม่รับมรดกของทายาท (กรณีไม่ขอรับมรดกและไม่ได้มาติดต่อยื่นคำขอด้วย)
๖. กรณีโอนห้องชุดต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด
๗. หนังสือยินยอมเจ้าของที่ดินให้ทำนิติกรรม (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่โอนมรดกไม่ใช่ของเจ้าของที่ดิน)

● ขั้นตอนการดำเนินการ

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง (ไม่นับเป็นระยะเวลาดำเนินการ)

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวน/ทำคำขอ/ชำระเงิน

กรณีโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) หรือโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน (เพิ่มขั้นตอนและระยะเวลา จัดทำประกาศ/ส่งประกาศและปิดประกาศรวมอีก ๔๕ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน)

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน และแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญาให้ผู้ขอ

● ระยะเวลาดำเนินการ

ประเภท		ระยะเวลาดำเนินการ
ผู้จัดการมรดก	กรณีไม่ต้องประกาศ (ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล)	ใช้ระยะเวลาประมาณ ๙๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)
	กรณีต้องประกาศ (ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม)	ใช้ระยะเวลารวม ๔๗ วัน
โอนมรดก	กรณีไม่ต้องประกาศ (มีผู้จัดการมรดก)	ใช้ระยะเวลาประมาณ ๑๓๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)
	กรณีต้องประกาศ (ไม่มีผู้จัดการมรดก)	ใช้ระยะเวลารวม ๔๗ วัน

● ค่าธรรมเนียม และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

ประเภท	ค่าธรรมเนียม	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ
ผู้จัดการมรดก	<u>ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง</u> แปลงละ ๕๐ บาท <u>ห้องชุด</u> ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท	ไม่เสีย
โอนมรดก	- ๐.๕ % ของราคาประเมิน (เป็นการโอนมรดกระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส) - ๒ % ของราคาประเมิน กรณีอื่น	๓.๓ % ของราคาประเมิน (กรณีโอนมรดกให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมซึ่งไม่ใช่ทายาทโดยธรรม)

ประเภท	ค่าธรรมเนียม	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ
โอนมรดกสิทธิการเช่า	๑ % ของราคาจำนวนเงินค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่	ไม่เสีย
โอนมรดกสิทธิการไถ่ โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน	<u>ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง</u> แปลงละ ๕๐ บาท <u>ห้องชุด</u> ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท	ไม่เสีย

การยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน

(ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องมีการประกาศหรือมีการรังวัด)

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

๑. เป็นกรณีที่ผู้ขอไม่สะดวกในการเดินทางไปยื่นคำขอจดทะเบียนยังพื้นที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ ผู้ขอต้องไปยื่นเอกสารหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา และส่วนแยก แห่งใดแห่งหนึ่ง โดยต้องเป็นการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เฉพาะกรณีที่ไม่มีการประกาศหรือการรังวัด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะตรวจสอบเอกสารหลักฐานและเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการส่งเรื่องราวขอจดทะเบียนโอนที่ดินหรือห้องชุดทางไปรษณีย์ไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่เพื่อจดทะเบียนตามกฎหมาย หากไม่มีเหตุขัดข้องพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอ เสร็จแล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญาทางไปรษณีย์ คืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเพื่อแจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนรับเอกสารคืน

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถรวมตลอดถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓. ผู้ขอต้องยื่นคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ละประเภท

- **ขั้นตอนการดำเนินการ**

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง (ไม่นับเป็นระยะเวลาดำเนินการ)

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวน/ทำคำขอและสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง/ชำระเงิน/ออกใบรับ ท.ด. ๕๓/ ส่งเอกสารทางไปรษณีย์ไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียน

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน ส่งเอกสารทั้งหมดคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอทางไปรษณีย์

ขั้นตอนที่ ๔ แจ้งผู้ขอรับเอกสารคืน แจกหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาให้ผู้ขอ

- **ระยะเวลาดำเนินการ** ใช้ระยะเวลารวม ๑๑ วัน

- **ค่าธรรมเนียมค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์**
  - เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ละประเภท

การจดทะเบียนเกี่ยวกับวัด มัสยิดอิสลาม มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร ขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

๑. ผู้โอนต้องเป็นเจ้าของที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีชื่อตนเองปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และผู้รับโอนเป็นวัด หรือมัสยิดอิสลาม หรือมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถ รวมตลอดถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๓. ขั้นตอนและระยะเวลาการให้บริการเป็นไปตามกระบวนงานในแต่ละประเภท โดยมีเงื่อนไข คือ วัดหรือมัสยิดอิสลาม หรือมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ดังนี้

- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๔. กรณีวัดขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับเอกชนหรือกับวัดด้วยกัน คู่กรณีต้องเสนอเรื่องการแลกเปลี่ยนที่ดินกับสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการตามอำนาจหน้าที่และขั้นตอนต่าง ๆ ให้ครบถ้วน ถ้าผลการพิจารณาให้วัดแลกเปลี่ยนที่ดินได้ สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติจะส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินแจ้งคู่กรณีให้มายื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเข้าสู่กระบวนงานวัดขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๕. กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินแล้ว หากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตอธิบดีกรมที่ดินก่อน

๖. กรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) ต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน

- **เอกสารหลักฐาน**

☆ **หลักฐานสำหรับที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง (ต้นฉบับ)** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

☆ **หลักฐานสำหรับผู้โอน**

<u>บุคคลธรรมดา</u> (ต้นฉบับ)

๑. บัตรประจำตัวประชาชน
๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
๓. ใบเปลี่ยนชื่อ/นามสกุล (ถ้ามี)
๔. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)
๕. มรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)

๖. ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังการหย่า (ถ้ามี)

๗. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส

<u>นิติบุคคล</u> (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง)

๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล

๒ .รายงานการประชุมนิติบุคคล

๓ .ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล

๔. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลพร้อมตราประทับ

๕ .หนังสือบริคณห์สนธิ

๖ .ข้อบังคับของนิติบุคคล

๗. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

☆ **หลักฐานสำหรับวัด ผู้รับโอน (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง)**

๑. หลักฐานการเป็นนิติบุคคล

๑.๑ หลักฐานการประกาศการได้รับพระราชทานราชานุญาตให้สร้างวัด (วัดที่ตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑) หรือ

๑.๒ หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ (วัดที่ตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔) หรือ

๑.๓ กรณีไม่มีหลักฐานตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ให้ใช้เอกสาร ดังนี้

(๑) หนังสือรับรองสภาพวัด หรือ

(๒) สำเนาทะเบียนวัด หรือ

(๓) ประวัติวัดที่รับรองโดยราชการ หรือ

๑.๔ หลักฐานการประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการซึ่งประกาศในราชกิจานุเบกษา (วัดที่ตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕)

๒. หลักฐานการได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา (ถ้ามี)

๓. หลักฐานการแต่งตั้งเจ้าอาวาส หรือผู้รักษาการแทน

๔. หนังสือสุทธิของเจ้าอาวาส หรือผู้รักษาการแทน

๕. หนังสือเลื่อนสมณศักดิ์ (ถ้ามี)

๖. บัญชีจำนวนที่ดินของวัดที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด

๗. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง

๘. รูปต่อแผนที่ที่ดินเดิมกับแปลงที่ขอใหม่ (กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออก)

๙. บัญชีรายรับ - รายจ่ายการดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา

๑๐. จำนวนพระภิกษุสามเณร

๑๑. กรณีวัดขอรับมรดก

(๑) มรณบัตรเจ้ามรดก

(๒) พินัยกรรมต้นฉบับ (ถ้ามี)

(๓) สำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีพินัยกรรมสูญหายหรือถูกทำลาย)

(๔) คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาแต่งตั้งผู้จัดการมรดก (ถ้ามี)

๑๒. กรณีวัดขอได้มาโดยการครอบครอง

(๑) คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาให้วัดได้มาโดยการครอบครอง

(๒) หลักฐานหนังสือแสดงว่าคดีถึงที่สุด

☆ **หลักฐานสำหรับมัสยิด ผู้รับโอน (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง)**

๑. หลักฐานการเป็นนิติบุคคล

๑.๑ ทะเบียนมัสยิด (แบบ ม.อ. ๒)

๑.๒ หนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนจัดตั้งมัสยิด (แบบ ม.อ. ๓)

๑.๓ ประกาศฯแต่งตั้งอิหม่าม คอเต็บ และบิหลั่น

๑.๔ ประกาศฯแต่งตั้งกรรมการมัสยิด

๒. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการมัสยิด หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ทำการแทนมัสยิด

๓. ตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนมัสยิด

๔. รายงานการประชุมกรรมการมัสยิด และมอบหมายให้ผู้ใดเป็นผู้ทำการแทน

๕. ใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสาน (กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นสุสาน)

๖. บัญชีจำนวนที่ดินของมัสยิดที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด

๗. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง

๘. รูปต่อแผนที่ที่ดินเดิมกับแปลงที่ขอใหม่ (กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออก)

๙. บัญชีรายรับ - รายจ่ายการดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา

๑๐. กรณีมัสยิดขอรับมรดก

(๑) มรณบัตรเจ้ามรดก

(๒) พินัยกรรมต้นฉบับ (ถ้ามี)

(๓) สำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือ สำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีพินัยกรรมสูญหายหรือถูกทำลาย)

(๔) คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาแต่งตั้งผู้จัดการมรดก (ถ้ามี)

๑๑. กรณีมัสยิดขอได้มาโดยการครอบครอง

(๑) คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาให้วัดได้มาโดยการครอบครอง

(๒) หลักฐานหนังสือแสดงว่าคดีถึงที่สุด

☆ **หลักฐานสำหรับมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร ผู้รับโอน (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง)**

๑. หลักฐานการเป็นนิติบุคคล

๑.๑ หลักฐานการจดทะเบียนเป็นมูลนิธิ (แบบ ม.น. ๒)

๑.๒ ตราสารหรือข้อบังคับ

๑.๓ รายงานการประชุมกรรมการมูลนิธิ

๒. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการมูลนิธิ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ทำการแทนมูลนิธิ

๓. ตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนมูลนิธิ

๔. ใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสาน (กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นสุสาน)

๕. บัญชีจำนวนที่ดินของมูลนิธิฯ ที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด

๖. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง

๗. รูปต่อแผนที่ที่ดินเดิมกับแปลงที่ขอใหม่ (กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออก)

๘. บัญชีรายรับ - รายจ่ายการดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา

๙. กรณีมูลนิธิขอรับมรดก

(๑) มรณบัตรเจ้ามรดก

(๒) พินัยกรรมต้นฉบับ (ถ้ามี)

(๓) สำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีพินัยกรรมสูญหายหรือถูกทำลาย)

๑๐. กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอได้มาโดยการครอบครอง

(๑) คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาให้มูลนิธิได้มาโดยการครอบครอง

(๒) หลักฐานหนังสือแสดงว่าคดีถึงที่สุด

● ขั้นตอนการดำเนินการ

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ วันยื่นคำขอ : สอบสวน/ทำคำขอและบันทึกถ้อยคำคู่กรณีเกี่ยวกับการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนด/ชำระเงินค่าคำขอ /แจ้งผู้ขอทราบขั้นตอนการขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณีโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) หรือโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน (เพิ่มขั้นตอนและระยะเวลา จัดทำประกาศ/ส่งประกาศและปิดประกาศรวมอีก ๔๐ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน)

ขั้นตอนที่ ๓ ขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย : สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วสำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและนัดวันจดทะเบียน

ขั้นตอนที่ ๔ วันจดทะเบียน : ทำสัญญา/ชำระเงิน/เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน และแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาให้ผู้ขอ

● ระยะเวลาดำเนินการ

ยื่นคำขอที่	กรณีไม่ต้องประกาศ	กรณีต้องประกาศ
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	๙๓ วัน	๑๓๓ วัน
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา	๙๘ วัน	๑๓๘ วัน
สำนักงานที่ดินจังหวัด	๙๓ วัน	๑๓๓ วัน
สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา	๑๐๑ วัน	๑๔๑ วัน

● ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์

ประเภท	ค่าธรรมเนียม	ค่าภาษี หัก ณ ที่จ่าย	ค่าภาษี ธุรกิจเฉพาะ	ค่าอากรแสตมป์
วัด หรือมัสยิด รับให้ที่ดิน	- ๐.๐๑ % ของราคาประเมิน เฉพาะกรณีรับให้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน และรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ - ๒ % ของราคาประเมิน (ส่วนที่เกินหรือไม่ใช่ที่ตั้งศาสนสถาน)	- ยกเว้น (เฉพาะที่ดินที่รวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่) - ส่วนที่ไม่เข้าหลักเกณฑ์หรือเกินจำนวนเสีย <u>กรณีบุคคลธรรมดา</u> - เสียอัตราก้าวหน้า โดยคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร <u>กรณีนิติบุคคล</u> ๑ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	- ยกเว้น (เฉพาะที่ดินที่รวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่) - ส่วนที่ไม่เข้าหลักเกณฑ์หรือเกินจำนวนเสีย ๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	ยกเว้น ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร
วัด หรือมัสยิด ซื้อที่ดิน	๒ % ของราคาประเมิน	<u>กรณีบุคคลธรรมดา</u> - เสียอัตราก้าวหน้า โดยคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร <u>กรณีนิติบุคคล</u> - ๑ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินหรือ ราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	๐.๕ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า
มูลนิธิคริสตจักร รับให้หรือซื้อที่ดิน	๒ % ของราคาประเมิน	<u>กรณีบุคคลธรรมดา</u> - เสียอัตราก้าวหน้า โดยคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร <u>กรณีนิติบุคคล</u> - ๑ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	๐.๕ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า

การจดทะเบียนประเภทคนต่างด้าวขอรับมรดกที่ดินในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ

๑. ผู้รับโอนจะต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งมีฐานะเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกที่เป็นเจ้าของที่ดินและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีชื่อปรากฏในหลักฐานโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส.๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข.)

๒. กรณีคนต่างด้าวขอรับมรดกที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้แล้วในหลักฐานโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) และมีความประสงค์ขอโอนมรดกไม่ต้องประกาศ แต่หากขอรับมรดกโดยตรงเนื่องจากไม่มีผู้จัดการมรดกต้องประกาศตามกฎหมายเป็นเวลา ๓๐ วัน

๓. ที่ดินที่ขอรับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินซึ่งมีอยู่เดิม (ถ้ามี) จะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องจำหน่ายในเวลาไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วันแต่ไม่เกินหนึ่งปี

๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถ ตลอดจนความเป็นทายาทของเจ้ามรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๕. ขั้นตอนและระยะเวลาการให้บริการเป็นไปตามกระบวนงานขอจดทะเบียนประเภทโอนมรดก โดยมีเงื่อนไข คือ ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ดังนี้

- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๖. คนต่างด้าวเมื่อได้รับอนุญาตให้รับมรดกแล้วหากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน

● เอกสารหลักฐาน

☆ **หลักฐานสำหรับที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง (ต้นฉบับ)** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

☆ **หลักฐานสำหรับผู้โอน (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง) เช่น**

๑. มรณบัตรหรือหลักฐานการตายของเจ้ามรดก

๒. พินัยกรรมต้นฉบับ (ถ้ามี)

๓. สำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีพินัยกรรมสูญหายหรือถูกทำลาย)

๔. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านผู้จัดการมรดก (ถ้ามี)

๕. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล ของเจ้ามรดกและผู้จัดการมรดก (ถ้ามี)

๖. คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาซึ่งแต่งตั้งผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดก (ถ้ามี)

☆ **หลักฐานสำหรับคนต่างด้าวผู้รับโอน (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง) เช่น**

๑. หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว :

๑) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมีภูมิลำเนาอยู่ หรือ

๒) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว หรือ

๓) หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ

๔) หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว

๒. สำเนาทะเบียนบ้านผู้ขอรวมทั้งผู้ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านดังกล่าวทุกคน (ถ้ามี)

๓. ทะเบียนสมรส (กรณีขอรับมรดกในฐานะคู่สมรสของเจ้ามรดก)

๔. ทะเบียนสมรสระหว่างบิดามารดาเจ้ามรดก (กรณีขอรับมรดกในฐานะบิดาของเจ้ามรดก)

๕. หลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม (กรณีผู้ขอเป็นบุตรบุญธรรมของเจ้ามรดก)

● ขั้นตอนการดำเนินการ

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ วันยื่นคำขอ : สอบสวน/ทำคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน (แบบ ต.๑) และบันทึกถ้อยคำผู้ขอรับมรดกที่ดินในฐานะทายาทโดยธรรมตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนด/ชำระเงินค่าคำขอ ค่าประกาศ /แจ้งผู้ขอทราบขั้นตอนการขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณีโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) หรือโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน (เพิ่มขั้นตอนและระยะเวลา จัดทำประกาศ/ส่งประกาศ และปิดประกาศรวมอีก ๔๐ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน)

ขั้นตอนที่ ๓ ขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย : สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วสำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและนัดวันจดทะเบียน

ขั้นตอนที่ ๔ วันจดทะเบียน : เสนอเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งจดทะเบียน/ชำระเงิน/ลงนามรับทราบการจดทะเบียน/เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน และแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ผู้ขอ

● ระยะเวลาดำเนินการ

ยื่นคำขอที่	กรณีไม่ต้องประกาศ	กรณีต้องประกาศ
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	๒๐ วัน	๖๐ วัน
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา	๒๕ วัน	๖๕ วัน
สำนักงานที่ดินจังหวัด	๒๐ วัน	๖๐ วัน
สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา	๒๖ วัน	๖๖ วัน

- **ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์**

ประเภท	ค่าธรรมเนียม	ค่าภาษี หัก ณ ที่จ่าย	ค่าภาษี ธุรกิจเฉพาะ	ค่าอากร แสตมป์
การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว	รายละ ๕๐๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
ค่าอนุญาต	ไร่ละ ๑๐๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
ค่าโอนมรดก	- ๐.๕ % ของราคาประเมิน (เป็นการโอนมรดกระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส) - ๒ % ของราคาประเมิน กรณีอื่น	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
ค่าจดทะเบียนผู้จัดการมรดก	แปลงละ ๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

การจดทะเบียนประเภทคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

๑. ผู้โอนจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีชื่อตนเองปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และผู้รับโอนต้องเป็นคนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทในธุรกิจหรือกิจการประเภทใดประเภทหนึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดและสามารถซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่

๒. ที่ดินต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถ รวมตลอดถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๔. ขั้นตอนและระยะเวลาการให้บริการเป็นไปตามกระบวนงานขอจดทะเบียนประเภทขายที่ดิน โดยมีเงื่อนไข คือ ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ดังนี้

- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๕. คนต่างด้าวเมื่อได้รับอนุญาตให้ซื้อที่ดินแล้วหากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน

๖. กรณีการขอซื้อที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) ต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน

- **หลักฐานเอกสาร**
  - ☆ **หลักฐานสำหรับที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง (ต้นฉบับ)** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/ หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
  - ☆ **หลักฐานสำหรับผู้โอน**

    <u>บุคคลธรรมดา</u> (ต้นฉบับ) เช่น

    ๑. บัตรประจำตัวประชาชน
    ๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
    ๓. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล
    ๔. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)
    ๕. มรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)
    ๖. ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังการหย่า (ถ้ามี)
    ๗. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส

    <u>นิติบุคคล</u> (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง) เช่น

    ๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล
    ๒. รายงานการประชุมนิติบุคคล
    ๓. ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
    ๔. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล พร้อมตราประทับ
    ๕. หนังสือบริคณห์สนธิ
    ๖. ข้อบังคับของนิติบุคคล
    ๗. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
  - ☆ **หลักฐานสำหรับคนต่างด้าว ผู้รับโอน (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง) เช่น**

    ๑. หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว :
    ๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว หรือ
    ๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ตามแบบ ตม. ๑๑, ตม. ๑๕ หรือ ตม. ๑๗ ออกโดยสำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ
    ๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมีภูมิลำเนาอยู่

    ๒. หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุน :
    ๑) หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือ
    ๒) หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือ
    ๓) หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศเพื่อการลงทุน (หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท)

    ๓. หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน :
    ๑) หนังสือรับรองการลงทุนจากผู้ขายพันธบัตรและพันธบัตร
    ๒) หนังสือรับรองการลงทุนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมว่าได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหลักฐานการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าว

๓) หลักฐานการลงทุนในทุนเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และบัตรส่งเสริมที่แสดงว่านิติบุคคลดังกล่าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

๔) หลักฐานการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และหนังสือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ระบุว่ากิจการที่นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการอยู่เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ (หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท)

๔. หนังสือรับรองจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มาอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง (เฉพาะกรณีที่ดินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล)

๕. หนังสือรับรองจากกระทรวงกลาโหมหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ว่าที่ดินอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

๖. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งที่ดินที่ขออนุญาต

๗. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง (ถ้ามี)

● ขั้นตอนการดำเนินการ

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ วันยื่นคำขอ : สอบสวน/ทำคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว (แบบ ต.๔) และบันทึกถ้อยคำคู่กรณีเกี่ยวกับการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนด/ชำระเงินค่าคำขอ/แจ้งผู้ขอทราบขั้นตอนการขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณีโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) หรือโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน (เพิ่มขั้นตอนและระยะเวลา จัดทำประกาศ/ส่งประกาศและปิดประกาศรวมอีก ๔๐ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน)

ขั้นตอนที่ ๓ ขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย : สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วสำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและนัดวันจดทะเบียน

ขั้นตอนที่ ๔ วันจดทะเบียน : ทำสัญญา/ชำระเงิน/เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน และแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาให้ผู้ขอ

● ระยะเวลาดำเนินการ

ยื่นคำขอที่	กรณีไม่ต้องประกาศ	กรณีต้องประกาศ
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	๒๐ วัน	๖๐ วัน
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา	๒๗ วัน	๖๗ วัน
สำนักงานที่ดินจังหวัด	๒๐ วัน	๖๐ วัน
สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา	๒๘ วัน	๖๘ วัน

● ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์

ประเภท	ค่าธรรมเนียม	ค่าภาษี หัก ณ ที่จ่าย	ค่าภาษี ธุรกิจเฉพาะ	ค่าอากร แสตมป์
การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว	รายละ ๕๐๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
ค่าอนุญาต	ไร่ละ ๑๐๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
ค่าโอน	๒ % ของราคาประเมินทุนทรัพย์	<u>กรณีบุคคลธรรมดา</u> - เสียอัตราก้าวหน้าโดยคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร <u>กรณีนิติบุคคล</u> - ๑ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินหรือ ราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	๐.๕ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า

การจดทะเบียนประเภทขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

● หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ

๑. คนต่างด้าวผู้โอนต้องเป็นผู้ซึ่งได้ที่ดินมาตามประมวลกฎหมายที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้

๑.๑ คนต่างด้าว (หมายความรวมถึงนิติบุคคลต่างด้าวด้วย) ได้ที่ดินมาโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปัจจุบันประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินกับประเทศต่าง ๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ ดังนั้น คนต่างด้าวจึงไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป)

๑.๒ คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๓ คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมาลงทุนสี่สิบล้านบาท และซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ผู้รับโอนต้องเป็นบุคคลที่มีสัญชาติไทย กรณีผู้รับโอนเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยแต่มีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่สามารถรับโอนได้ (เว้นแต่มีกฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลที่มีสัญชาติไทยแต่มีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินเสมือนคนต่างด้าวรับโอนได้)

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถรวมตลอดถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๔. ขั้นตอนและระยะเวลาการให้บริการเป็นไปตามกระบวนงานในแต่ละประเภทโดยมีเงื่อนไข คือ ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน จึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ดังนี้

- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

๕. กรณีคนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) ต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน

- **หลักฐานเอกสาร**
  - ☆ **หลักฐานสำหรับที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง (ต้นฉบับ)** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/ หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
  - ☆ **หลักฐานสำหรับผู้โอน**

    <u>บุคคลธรรมดา</u> (ต้นฉบับ) เช่น

    ๑. หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว :

    ๑) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมีภูมิลำเนาอยู่

    ๒) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว หรือ

    ๓) หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุล หรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ

    ๔) หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว

    ๒. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล (ถ้ามี)

    ๓. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)

    ๔. มรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)

    ๕. ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังการหย่า (ถ้ามี)

    ๖. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส

    <u>นิติบุคคล</u> (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง) เช่น

    ๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล

    ๒. รายงานการประชุมนิติบุคคล

    ๓. ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล

    ๔. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล พร้อมตราประทับ

    ๕. หนังสือบริคณห์สนธิ

    ๖. ข้อบังคับของนิติบุคคล

    ๗. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
  - ☆ **หลักฐานสำหรับผู้รับโอน**

    <u>บุคคลธรรมดา</u> (ต้นฉบับ) เช่น

    ๑. บัตรประจำตัวประชาชน

    ๒. สำเนาทะเบียนบ้าน

    ๓. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล (ถ้ามี)

    ๔. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)

    ๕. มรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)

๖. ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังการหย่า (ถ้ามี)

๗. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส

<u>นิติบุคคล</u> (ต้นฉบับพร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง) เช่น

๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล

๒. รายงานการประชุมนิติบุคคล

๓. ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล

๔. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล พร้อมตราประทับ

๕. หนังสือบริคณห์สนธิ

๖. ข้อบังคับของนิติบุคคล

๗. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือบริษัทมหาชนฯ และถ้านิติบุคคล (ไทย) นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) อื่นถือหุ้นอยู่อีกต้องแสดงหลักฐานบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) อื่นด้วย

๘. กรณีบริษัทมหาชนจำกัดไม่ได้เป็นผู้รับโอนที่ดิน แต่เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทที่ขอซื้อที่ดิน ต้องมีหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือหนังสือรับรองของนายทะเบียนของบริษัทว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทมหาชนจำกัดนั้นไม่ให้เกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียน

● ขั้นตอนการดำเนินการ

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ วันยื่นคำขอ : สอบสวน/ทำคำขอและบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (แบบ ต.๓)/ ชำระเงินค่าคำขอ /แจ้งผู้ขอทราบขั้นตอนการขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณีโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓/น.ส. ๓ ข.) หรือโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน (เพิ่มขั้นตอนและระยะเวลา จัดทำประกาศ/ส่งประกาศและปิดประกาศรวมอีก ๔๐ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน)

ขั้นตอนที่ ๓ ขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย : สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วสำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและนัดวันจดทะเบียน

ขั้นตอนที่ ๔ วันจดทะเบียน : ทำสัญญา/ชำระเงิน/เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน และแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาให้ผู้ขอ

● ระยะเวลาดำเนินการ

ยื่นคำขอที่	กรณีไม่ต้องประกาศ	กรณีต้องประกาศ
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	๒๐ วัน	๖๐ วัน
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา	๒๗ วัน	๖๗ วัน
สำนักงานที่ดินจังหวัด	๒๐ วัน	๖๐ วัน
สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา	๒๘ วัน	๖๘ วัน

- **ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์**

ประเภท	ค่าธรรมเนียม	ค่าภาษี หัก ณ ที่จ่าย	ค่าภาษี ธุรกิจเฉพาะ	ค่าอากร แสตมป์
จำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว	๒ % ของราคาประเมินทุนทรัพย์	<u>กรณีบุคคลธรรมดา</u> - เสียอัตราก้าวหน้า โดยคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร <u>กรณีนิติบุคคล</u> - ๑ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินหรือ ราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า	๐.๕ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า

การขอตรวจสอบหลักทรัพย์

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

๑. ผู้ขอต้องมีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย เช่น คำพิพากษา/คำสั่งศาลถึงที่สุด กรณีผู้ขออ้างว่าคดีได้ถึงที่สุดโดยผลของกฎหมาย เช่น คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งถึงที่สุดแล้วตามมาตรา ๑๓๘ และมาตรา ๑๔๗ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและมีหมายบังคับคดีแล้ว เป็นต้น และแจ้งความประสงค์ว่าขอตรวจสอบเพื่อประโยชน์อย่างไร

๒. เป็นการขอตรวจสอบเพื่อขอทราบว่าผู้ที่ขอตรวจสอบมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือห้องชุดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดหรือไม่

- **หลักฐานประกอบการยื่นคำขอ เช่น**

๑. บัตรประจำตัวประชาชน
๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
๓. หลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย เช่น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด

- **ขั้นตอนการดำเนินการ**

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวนผู้ขอว่าเป็นผู้มีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์/ชำระเงิน/ตรวจสอบ

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินอนุมัติ/ถ่ายเอกสาร/รับรองสำเนาเอกสาร และแจกเอกสารให้ผู้ขอ

- **ระยะเวลาดำเนินการ** ใช้ระยะเวลา ๔๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)

- **ค่าธรรมเนียม**

ประเภทค่าธรรมเนียม	ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด
(๑) ค่าคำขอ (เก็บตามจำนวนลูกหนี้ที่ขอตรวจสอบ)	รายละ ๕ บาท	รายละ ๒๐ บาท
(๒) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนที่ดินจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	ครั้งละ ๑๐๐ บาท	ครั้งละ ๑๐๐ บาท
(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๑๐ บาท	ฉบับละ ๕๐ บาท
(๔) ค่าจัดทำสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	แผ่นละ ๕๐ บาท	แผ่นละ ๕๐ บาท
(๕) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๒๐ บาท	เรื่องละ ๕๐ บาท

การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

๑. ผู้ขอต้องระบุในคำขอว่าต้องการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินของที่ดินแปลงใด/ห้องชุดห้องใด ต้องการทราบเกี่ยวกับเรื่องใด คัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารใด เหตุผลที่ขอคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเพื่อประโยชน์อะไร และจะให้รับรองเอกสารด้วยหรือไม่

๒. ผู้ขอต้องแจ้งเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เครื่องหมายที่ดิน หรือกรณีไม่ทราบเลขที่ ผู้ขอต้องแจ้งข้อความเท่าที่ผู้ขอสามารถแจ้งให้ทราบถึงที่ตั้งของที่ดิน/ห้องชุด ที่จะขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน/ห้องชุด ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร

- **หลักฐานเอกสาร (ต้นฉบับ) เช่น**

๑. บัตรประจำตัวประชาชน

๒. สำเนาทะเบียนบ้าน

- **ขั้นตอนการดำเนินการ**

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ /สอบสวน/ชำระเงิน/ตรวจสอบ

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินอนุมัติให้ตรวจสอบ/ถ่ายเอกสาร/รับรองสำเนาเอกสาร และแจกเอกสารให้ผู้ขอ

- **ระยะเวลาดำเนินการ** ใช้ระยะเวลา ๓๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)

- **ค่าธรรมเนียม**

ประเภทค่าธรรมเนียม	ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด
(๑) ค่าคำขอตรวจหลักฐาน	แปลงละ ๕ บาท	ห้องชุดละ ๒๐ บาท
(๒) ค่าคำขอถ่ายเอกสารรูปแผนที่จากระวางแผนที่	แปลงละ ๕ บาท	-
(๓) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ ๑๐ บาท	หน้าละ ๑๐ บาท
(๔) ค่าตรวจหลักฐาน	แปลงละ ๑๐ บาท	ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
(๕) ค่าตรวจสอบข้อมูลจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	ครั้งละ ๑๐๐ บาท	ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
(๖) ค่ารับรองเอกสารที่คัดสำเนา	ฉบับละ ๑๐ บาท	ฉบับละ ๕๐ บาท
(๗) ค่าจัดทำสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	แผ่นละ ๕๐ บาท	แผ่นละ ๕๐ บาท
(๘) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๒๐ บาท	เรื่องละ ๕๐ บาท

การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

๑. ผู้ขอขอตรวจได้เฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และกรณีเป็นอาคารชุดขอตรวจได้เฉพาะหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยไม่รวมถึงการตรวจสอบหลักทรัพย์การขอคัดและขอถ่ายสำเนาเอกสาร

๒. ต้องเป็นการขอตรวจสอบเพื่อขอทราบได้เฉพาะว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือห้องชุดดังกล่าวมีชื่อบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินหรือห้องชุดได้มาอย่างไร เมื่อใด มีภาระผูกพันหรือไม่อย่างไร มีการยึดหรืออายัดตามกฎหมายหรือไม่ มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่เมื่อใด

๓. ผู้ขอส่งหนังสือขอตรวจหลักฐานทางทะเบียนที่ดินดังกล่าวข้างต้นทางไปรษณีย์พร้อมเงินค่าธรรมเนียมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไป ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่

- **หลักฐานเอกสาร (ต้นฉบับ) เช่น**

๑. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (พร้อมรับรองความถูกต้อง)

๒. สำเนาทะเบียนบ้าน (พร้อมรับรองความถูกต้อง)

๓. หนังสือแจ้งความประสงค์ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ พร้อมซองจดหมายปิดแสตมป์จ่าหน้าซองถึงตัวผู้ขอ โดยระบุที่อยู่ให้ชัดเจนเพื่อแจ้งผลการตรวจสอบหรือข้อขัดข้องให้ทราบ

๔. ธนาณัติ

- **ขั้นตอนการดำเนินการ**

ขั้นตอนที่ ๑ ลงบัญชีรับทำการ/ตรวจสอบเอกสารและเงินค่าธรรมเนียมที่ผู้ขอส่งมา/ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ขั้นตอนที่ ๒ เจ้าหน้าที่สั่งดำเนินการ/นำธนาณัติไปขึ้นเงิน/ชำระค่าธรรมเนียม

ขั้นตอนที่ ๓ จัดทำหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ขอทราบ/คืนเงินเหลือ (ถ้ามี)

- **ระยะเวลาดำเนินการ** ใช้ระยะเวลา ๗ วัน

- **ค่าธรรมเนียม**

ประเภทค่าธรรมเนียม	ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด
(๑) ค่าคำขอตรวจหลักฐาน	แปลงละ ๕ บาท	ห้องชุดละ ๒๐ บาท
(๒) ค่าตรวจหลักฐาน	แปลงละ ๑๐ บาท	ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
(๓) ค่าตรวจสอบข้อมูลจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	ครั้งละ ๑๐๐ บาท	ครั้งละ ๑๐๐ บาท

การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

๑. ผู้ขอต้องเป็นเจ้าของที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุดหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดิน/ห้องชุด

๒. ผู้ขอต้องแจ้งความประสงค์ว่าขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด เพื่อประโยชน์อย่างไร มีวัตถุประสงค์อย่างไร

๓. ผู้ขอต้องนำหลักฐานโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ต้นฉบับ) ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีขอหนังสือรับรองราคาประเมินเพื่อนำไปประกอบการกู้ยืมเงินหรือจำนองซึ่งได้มีการจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้แล้ว และยังไม่มีการไถ่ถอนจำนองอนุโลม ให้ใช้สำเนาโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

๔. กรณีผู้ขอยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ผู้ขอสะดวก (ไม่ใช่สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่) เนื่องจากไม่สามารถไปยื่นคำขอที่สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ได้ สามารถยื่นคำขอได้ที่สำนักงานที่ดินทุกแห่งโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะตรวจสอบเอกสารหลักฐานเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและแจ้งให้สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดตั้งอยู่ตรวจสอบทางโทรสารสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือวิธีอื่น โดยสำนักงานที่ดินท้องที่จะแจ้งผลการตรวจสอบ หากมีข้อขัดข้องจะแจ้งสำนักงานที่ดินรับคำขอทราบทันทีเพื่อแจ้งผู้ขอทราบ

- **เอกสารหลักฐาน เช่น**

☆ **หลักฐานสำหรับที่ดิน/ห้องชุด/สิ่งปลูกสร้าง (ต้นฉบับ)** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด/หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

☆ **หลักฐานประกอบการยื่นคำขอ (ต้นฉบับ) เช่น**

๑. บัตรประจำตัวประชาชน

๒. สำเนาทะเบียนบ้าน

- **ขั้นตอนการดำเนินการ**

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวน/ตรวจบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์/ทำหนังสือรับรองราคาประเมิน/ชำระเงิน

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินอนุมัติให้ตรวจสอบ/ลงนามออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์และแจกให้ผู้ขอ

- **ระยะเวลาดำเนินการ** ใช้ระยะเวลา ๕๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)

- **ค่าธรรมเนียม**

ประเภทค่าธรรมเนียม	ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด
(๑) ค่าคำขอ	แปลงละ ๕ บาท	ห้องชุดละ ๒๐ บาท
(๒) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านประเมินราคา	ครั้งละ ๑๐๐ บาท	ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
(๓) ค่าหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์	ฉบับละ ๑๐ บาท	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๔) ค่ารับรองสำเนาบัญชีราคาประเมิน	ฉบับละ ๑๐ บาท	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๕) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๒๐ บาท	เรื่องละ ๕๐ บาท

การขอแก้คำนำหน้านาม, ชื่อตัว, ชื่อสกุล, อายุ

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

ผู้ขอจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดที่มีชื่อตนเองปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีความประสงค์แก้คำนำหน้านาม ชื่อตัว ชื่อสกุล อายุ เนื่องจาก

- จดทะเบียนสมรส จดทะเบียนหย่า
- แก้ชื่อตัว หรือแก้ชื่อสกุล เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดชื่อตัวหรือชื่อสกุลของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข., น.ส.๓) หรือห้องชุดไว้ผิด
- ได้รับอนุญาตจากทางราชการให้เปลี่ยนชื่อตัวหรือชื่อสกุล
- แก้อายุเนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดอายุของเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดในสัญญาไว้ผิด

- **เอกสารหลักฐาน**

☆ **หลักฐานสำหรับที่ดิน/ห้องชุด (ต้นฉบับ)** ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

☆ **หลักฐานประกอบการยื่นคำขอ (ต้นฉบับ) เช่น**

๑. บัตรประจำตัวประชาชน

๒. สำเนาทะเบียนบ้าน

๓. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล

๔. ทะเบียนสมรส (กรณีขอแก้คำนำหน้านามและชื่อสกุลเนื่องจากจดทะเบียนสมรส)

๕. ทะเบียนหย่า

- **ขั้นตอนการดำเนินการ**

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวน/ทำคำขอ/ชำระเงิน/แก้สัญญาหรือเอกสารที่ขอแก้ไข

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินอนุมัติคำขอ/ลงลายมือชื่อกำกับการแก้ไขและแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และเอกสารที่แก้ไขคืนผู้ขอ

ขั้นตอนที่ ๔ พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานทะเบียนที่ดิน

- **ระยะเวลาดำเนินการ** ใช้ระยะเวลา ๓๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)

- **ค่าธรรมเนียม**

ประเภทค่าใช้จ่าย	ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด
(๑) ค่าคำขอ	แปลงละ ๕ บาท	ห้องชุดละ ๒๐ บาท
(๒) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๒๐ บาท	เรื่องละ ๕๐ บาท

การขอแสดงตัวผู้ใช้อำนาจปกครองผู้เยาว์/ผู้ปกครอง/ผู้พิทักษ์/ผู้อนุบาล

- **หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการยื่นคำขอ**

๑. ผู้ขอต้องเป็นบิดาและมารดากรณีบิดามารดาสมรสกันโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือผู้ขอเป็นบิดาหรือมารดากรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถึงแก่กรรม หรือบิดามารดาหย่ากันแล้วอำนาจปกครองอยู่กับฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

๒. ผู้ขอต้องเป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งจากศาล หรือพินัยกรรมของบิดามารดาที่ตายทีหลังได้ระบุชื่อไว้ให้เป็นผู้ปกครองผู้เยาว์

๓. ผู้ขอต้องเป็นผู้ได้รับการแต่งตั้งจากศาลให้เป็นผู้พิทักษ์/ผู้อนุบาล ของผู้เสมือนไร้ความสามารถ/ผู้ไร้ความสามารถ

๔. ผู้ขอต้องยื่นคำขอแสดงตัวผู้ใช้อำนาจปกครองผู้เยาว์/ผู้ปกครอง เพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทนผู้เยาว์

๕. ผู้ขอต้องยื่นคำขอแสดงตัวผู้พิทักษ์ของผู้เสมือนไร้ความสามารถเพื่อให้ความยินยอมให้ผู้เสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรม

๖. ผู้ขอต้องยื่นคำขอแสดงตัวผู้อนุบาล เพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทนผู้ไร้ความสามารถ

๗. ผู้ขอต้องนำหลักฐานการแสดงตนเป็นบิดาและหรือมารดาของผู้เยาว์/เป็นผู้ปกครองของผู้เยาว์/เป็นผู้พิทักษ์ของผู้เสมือนไร้ความสามารถ/เป็นผู้อนุบาลของผู้ไร้ความสามารถ เช่น สูติบัตรของผู้เยาว์ ทะเบียนสมรสหรือทะเบียนหย่า หรือมรณบัตร (กรณีบิดาหรือมารดาเสียชีวิต) หรือคำสั่งศาลรับรองบุตร คำพิพากษา/คำสั่งศาลถึงที่สุดแต่งตั้งเป็นผู้ปกครองผู้เยาว์หรือพินัยกรรม/เป็นผู้พิทักษ์ของผู้เสมือนไร้ความสามารถ/เป็นผู้อนุบาลของผู้ไร้ความสามารถ เป็นต้น และในกรณีนิติกรรมที่กฎหมายบัญญัติให้ต้องขออนุญาตศาลก่อนจึงจะกระทำได้ต้องนำหลักฐานคำพิพากษา/คำสั่งศาลถึงที่สุด อนุญาตให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง/ผู้อนุบาลกระทำนิติกรรมนั้นแทนในทรัพย์สินของผู้เยาว์/ผู้ไร้ความสามารถได้

- **หลักฐานเอกสาร**
  - ☆ **หลักฐานประกอบการยื่นคำขอ (ต้นฉบับ) เช่น**
    ๑. บัตรประจำตัวประชาชน
    ๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
    ๓. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล (ถ้ามี)
    ๔. หลักฐานสูติบัตรของผู้เยาว์
    ๕. ทะเบียนสมรสของผู้ใช้อำนาจปกครองผู้เยาว์
    ๖. ใบมรณะบัตรบิดาหรือมารดาของผู้เยาว์ (กรณีบิดาหรือมารดาเสียชีวิต)
    ๗. ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังการหย่าที่ระบุว่าให้ผู้ใดเป็นผู้ใช้อำนาจปกครอง (กรณีบิดามารดาหย่าร้างกัน)
    ๘. พินัยกรรมบิดาหรือมารดาซึ่งตายทีหลังได้ระบุชื่อไว้ให้เป็นผู้ปกครอง
    ๙. ใบมรณะบัตรบิดาหรือมารดาของผู้เยาว์ (กรณีบิดาหรือมารดาเสียชีวิต)
  - ☆ **เอกสารอื่น ๆ (ต้นฉบับ) เช่น**
    ๑. คำพิพากษา/คำสั่งศาลถึงที่สุดรับรองว่าผู้เยาว์เป็นบุตร (กรณีเป็นบุตรที่บิดาและมารดาไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน (ถ้ามี))
    ๒. คำพิพากษา/คำสั่งศาลถึงที่สุด อนุญาตให้ผู้ปกครองมีอำนาจกระทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์ ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้นิติกรรมนั้นต้องขออนุญาตต่อศาลก่อน
    ๓. คำพิพากษา/คำสั่งศาลถึงที่สุด ให้บุคคลใดเป็นผู้เสมือนไร้ความสามารถ
    ๔. คำพิพากษา/คำสั่งศาลถึงที่สุด แต่งตั้งผู้ปกครอง/ผู้พิทักษ์ของผู้เสมือนไร้ความสามารถ/ผู้อนุบาล
    ๕. คำพิพากษา/คำสั่งศาลถึงที่สุด อนุญาตให้ผู้อนุบาลมีอำนาจกระทำนิติกรรมในทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถได้

- **ขั้นตอนการดำเนินการ**

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวน/ทำคำขอ

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินอนุมัติคำขอ

- **ระยะเวลาดำเนินการ** ใช้ระยะเวลา ๑๕ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)

● **ค่าธรรมเนียม**

ประเภทค่าธรรมเนียม	ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด
(๑) ค่าคำขอ	แปลงละ ๕ บาท	ห้องชุดละ ๒๐ บาท
(๒) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๒๐ บาท	เรื่องละ ๕๐ บาท

กรณีเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอเป็นภาษาต่างประเทศ

กรณีเอกสารหลักฐานที่นำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นภาษาต่างประเทศต้องแปลเป็นภาษาไทยที่รับรองความถูกต้องตามกฎหมายด้วย

กรณีมีการมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมแทน

กรณีที่มีการมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจและบัตรประจำตัวประชาชนผู้มอบอำนาจ หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน (ถ่ายเอกสาร) ที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของผู้รับมอบอำนาจ ประกอบการยื่นคำขอ

ตัวอย่างแบบฟอร์ม และคู่มือการกรอกเอกสาร

ขอตรวจสอบจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินได้ทุกแห่ง หรือสามารถตรวจสอบด้วยตนเองจากเว็บไซต์ www.dol.go.th/registry

ช่องทางร้องทุกข์

๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ พื้นที่ที่ใช้บริการ

๒) ตู้รับเรื่องร้องเรียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ/สำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ

๓) ศูนย์ดำรงธรรม กรมที่ดิน โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๗๘-๙

๔) ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์ สำนักงานเลขานุการกรม โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๐-๔ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ชั้น ๖ อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐

๕) ศูนย์บริการประชาชน สำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี
(เลขที่ ๑ ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐/สายด่วน ๑๑๑๑/www.๑๑๑๑.go.th/ตู้ ปณ. ๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐)

คู่มือโดยละเอียดดูได้จากคู่มือสำหรับประชาชน ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘

วิธีการป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน

- เก็บรักษาโฉนดที่ดิน, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. ไว้ในที่ปลอดภัยไม่มอบให้กับผู้อื่น
- ควรติดต่อขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเป็นครั้งคราว
- ก่อนจะซื้อ รับซื้อฝาก หรือรับจำนอง ควรไปตรวจสอบที่ดินให้ถูกต้องแน่นอน ถ้าสงสัยให้ไปขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเสียก่อน
- การซื้อที่ดินจัดสรร ควรซื้อจากผู้มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น
- อย่าเชื่อถือนายหน้า อาจถูกหลอกได้
- ถ้าที่ดินอยู่ห่างไกล หมั่นไปตรวจสอบ ถ้ามีผู้บุกรุกให้รีบดำเนินการให้เรียบร้อยโดยเร็ว
- อย่าทำสัญญากู้เงินกันเองแล้วมอบโฉนดที่ดิน, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. ให้ผู้ให้กู้ยึดถือไว้ ควรไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้อง
- ศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่ดิน

“ โฉนดที่ดินมีคุณค่าโปรดเก็บรักษาไว้ให้ดี ”

คำเตือน

เอกสารสำคัญทั้งหมดนี้แม้จะแสดงถึงการเป็นผู้มีสิทธิดีกว่าบุคคลอื่นแล้วก็ตาม ถ้าหากท่านปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน กล่าวคือถ้าเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินปล่อยทิ้งไว้นานเกิน ๑๐ ปี และที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ปล่อยทิ้งไว้นานเกิน ๕ ปีติดต่อกัน ที่ดินดังกล่าวจะตกเป็นของรัฐตามกฎหมาย หรือถ้าหากปล่อยให้บุคคลอื่นเข้าครอบครองโดยสงบเปิดเผย โดยมีเจตนาเอาเป็นเจ้าของโดยท่านไม่เข้าขัดขวาง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเป็นเวลา ๑๐ ปีติดต่อกัน บุคคลที่ครอบครองนั้นก็จะมีสิทธิไปดำเนินคดีทางศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้บุคคลดังกล่าวได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นโดยการครอบครองได้ และที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) ใช้เวลาแย่งการครอบครองเพียงเพียง ๑ ปีเท่านั้น ท่านก็จะเสียสิทธิ ดังนั้น เมื่อที่ดินของท่านมีเอกสารสำคัญอยู่แล้วก็ควร ทำประโยชน์และดูแลรักษาให้เกิดประโยชน์สูงสุด ที่ดินก็จะเป็นของท่านและเป็นมรดกที่มีค่าให้แก่ทายาทของท่านต่อไป

****