

**คู่มือสำหรับประชาชน : คนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา 96 ทวิแห่ง  
ประมวลกฎหมายที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร  
หน่วยงานที่ให้บริการ : กรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย**

**หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต**

1. ผู้โอนจะต้องเป็นเจ้าของที่ดินที่มีชื่อตนเองปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและกรณีการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต้องแสดงหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
2. ผู้รับโอนต้องเป็นคนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทในธุรกิจหรือกิจการประเภทใดประเภทหนึ่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดและสามารถซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่โดยต้องนำหลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าวหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนประเภทธุรกิจหรือกิจการที่นำลงทุนและหลักฐานอื่นๆที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกถ้อยคำเกี่ยวกับรายละเอียดที่มาของเงินที่นำมาลงทุนประเภทธุรกิจหรือกิจการที่นำลงทุนที่ตั้งของที่ดินเหตุผลความจำเป็นและข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องของของคนต่างด้าวผู้รับโอนโดยยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว (แบบด.4) เพื่อขออนุญาตร.ม.ด. ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนด(ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวพ.ศ. 2545)
3. ที่ดินต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานครและต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร(ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวพ.ศ. 2545)
4. กรณีต้องยื่นเอกสารหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่รับผิดชอบซึ่งที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่เท่านั้นโดยต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์
  - 4.1 ครั้งแรกในวันยื่นคำขอเพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่างๆเบื้องต้นก่อนและรับบัตรคิวเพื่อรอยื่นคำขอและสอบสวนตามลำดับก่อนหลังในขั้นตอนต่อไป (ไม่นับรวมอยู่ในระยะเวลาให้บริการ)
  - 4.2 ครั้งที่สองในวันจดทะเบียนผู้ขอต้องติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เพื่อรับบัตรคิวและรอเจ้าหน้าที่จดทะเบียนตามลำดับก่อนหลังในขั้นตอนต่อไป(ไม่นับรวมอยู่ในระยะเวลาให้บริการ)
5. ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อที่ดินได้ซึ่งร.ม.ด. ได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวดังนี้
  - กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
  - กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่นให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
  - กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาตให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ
6. ในเรื่องการขออนุญาตรัฐมนตรีฯให้ได้มาซึ่งที่ดินเป็นเรื่องสำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะดำเนินการต่อไปเอง

**7. ระยะเวลาดำเนินการ**

กระบวนการคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา 96ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นกระบวนการเชื่อมโยงกับกระบวนการขอจดทะเบียนประเภทขายที่ดินและมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนได้ดังนั้นระยะเวลารวมในขั้นตอนการดำเนินงานจึงขึ้นอยู่กับกระบวนการจดทะเบียนประเภทขายที่ดินและที่ตั้งของที่ดินที่ขอได้มาดังนี้

**7.1 กรณีอนุญาต**

**7.1.1 กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร**

- ใช้เวลาทั้งสิ้น 20 วันแบ่งเป็น

(1) วันยื่นคำขอกภายใน 1 วันใช้ระยะเวลาประมาณ 90 นาที (ไม่รวมระยะเวลารอการยื่นคำขอและสอบสวนทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มสอบสวนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวน

คู่มือและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นมีคู่มือฝ่ายละหลายรายหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายฉบับเป็นต้นและในบางกรณีอาจต้องใช้เวลาเพิ่มตามข้อเท็จจริงเช่นหลักฐานไม่ชัดเจนต้องสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อให้ข้อเท็จจริงยุติขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ขนาดสิ่งปลูกสร้างตามหลักฐานเดิมกับข้อเท็จจริงที่จดทะเบียนไม่ตรงกันเป็นต้น

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

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

#### 7.1.2 กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหรือส่วนแยก

- ใช้เวลาทั้งสิ้น 27 วันแบ่งเป็น

(1) วันยื่นคำขอภายใน 1 วันใช้ระยะเวลาประมาณ 90 นาที (ไม่รวมระยะเวลารอการยื่นคำขอและสอบสวนทั้งนี้การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มสอบสวนตามลำดับก่อนหลัง) ระยะเวลาแล้วเสร็จขึ้นอยู่กับจำนวนคู่มือและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นมีคู่มือฝ่ายละหลายรายหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายฉบับเป็นต้นและในบางกรณีอาจต้องใช้เวลาเพิ่มตามข้อเท็จจริงเช่นหลักฐานไม่ชัดเจนต้องสอบสวนเพิ่มเติมเพื่อให้ข้อเท็จจริงยุติขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ขนาดสิ่งปลูกสร้างตามหลักฐานเดิมกับข้อเท็จจริงที่จดทะเบียนไม่ตรงกันเป็นต้น

(2) สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาตร.ม.ด. ภายใน 25 วัน(ขั้นตอนที่ 2- 8)

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

#### 7.2 กรณีไม่อนุญาต

- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องไปกรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

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

9. เมื่อคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินแล้วหากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งได้มอบอำนาจการส่งอนุญาตจำหน่ายที่ดินดังนี้

- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่นให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

#### ช่องทางการให้บริการ

<b>สถานที่ให้บริการ</b> (หมายเหตุ: -) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสาขาหรือส่วนแยกท้องที่ซึ่ง ที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่/ ติดต่อกับตนเองณ หน่วยงาน	<b>ระยะเวลาเปิดให้บริการ</b> เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวัน ศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 08:30 - 16:30 น.
--	---

**ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ**  
**ระยะเวลาในการดำเนินการรวม :27 วัน**

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา	ส่วนที่รับผิดชอบ
1)	<p><b>การพิจารณา</b>  วันยื่นคำขอ :  -ตรวจหลักฐานสารบบที่ดินและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหรือหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง  -รับคำขอและตรวจอายุัด  -สอบสวนคู่กรณี  -ทำคำขอและบันทึกถ้อยคำคู่กรณีเกี่ยวกับการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนด  -คู่กรณีลงนามในคำขอและบันทึกถ้อยคำ  -เจ้าหน้าที่ส่งรับคำขอ  -ชำระค่าธรรมเนียมคำขอ/ค่ามอบอำนาจ (ถ้ามี)  -แจ้งผู้ขอทราบขั้นตอนการขออนุญาตร.ม.ด. และคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน</p> <p>(หมายเหตุ: -)</p>	1 วัน	-
2)	<p><b>การพิจารณา</b>  สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหรือส่วนแยกเจ้าของเรื่องสรุปเรื่องพร้อมความเห็นส่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร  (หมายเหตุ: (กรณียื่นคำขอลงสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้))</p>	5 วัน	-
3)	<p><b>การพิจารณา</b>  สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสรุปเรื่องพร้อมความเห็นส่งกรมที่ดินพิจารณา  (หมายเหตุ: -)</p>	3 วัน	-
4)	<p><b>การพิจารณา</b>  เจ้าหน้าที่กรมที่ดินพิจารณาสรุปเรื่องนำเสนออธิบดีพิจารณาสั่งการ  (หมายเหตุ: -)</p>	7 วัน	กรมที่ดิน
5)	<p><b>การพิจารณา</b>  อธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาอนุญาต  (หมายเหตุ: -)</p>	3 วัน	กรมที่ดิน
6)	<p><b>การพิจารณา</b>  กรมที่ดินส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร  (หมายเหตุ: -)</p>	3 วัน	กรมที่ดิน
7)	<p><b>การพิจารณา</b>  สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหรือส่วนแยกเจ้าของเรื่อง  (หมายเหตุ: (กรณียื่นคำขอลงสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้))</p>	2 วัน	-
8)	<p><b>การพิจารณา</b>  สำนักงานที่ดินเจ้าของเรื่องมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและนัดวันจดทะเบียน  (หมายเหตุ: -)</p>	2 วัน	-
9)	<p><b>การพิจารณา</b>  วันจดทะเบียน :</p>	1 วัน	-

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา	ส่วนที่รับผิดชอบ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ตรวจสอบเรื่องการได้รับอนุญาตจาก ร.ม.ด. และความครบถ้วน และถูกต้องของเรื่องทั้งหมด</li> <li>-ตรวจอาัยต</li> <li>-ประเมินราคาทุนทรัพย์คำนวณค่าใช้จ่าย / ผู้ขอชำระเงิน</li> <li>-ทำสัญญาและเอกสารบัญชีจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน</li> <li>-คูกรณีลงนามในสัญญา <ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่องก่อนจดทะเบียนและลงนามจดทะเบียนและประทับตราประจำตำแหน่งในสัญญาและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งแจกให้ผู้ขอ</li> <li>- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้องในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาก่อนออกจากสำนักงานที่ดิน</li> </ul> </li> </ul> <p>(หมายเหตุ: -)</p>		

**รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ**

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
1)	โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 1 ฉบับ หมายเหตุ-	กรมที่ดิน
2)	หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างกรณีไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดินต้องมีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่นหลักฐานที่ผู้โอนขออนุญาตปลูกสร้างหรือถ้าไม่มีให้ใช้หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้านให้แก่ผู้โอนหรือหลักฐานของทางราชการที่เป็นหลักฐานเชื่อได้ว่าเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างจริงเป็นต้น ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 1 ฉบับ หมายเหตุ-	-
3)	บัตรประจำตัวประชาชน ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมการปกครอง
4)	สำเนาทะเบียนบ้าน ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมการปกครอง
5)	หลักฐานของทางราชการแสดงว่าได้มีการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อตัวชื่อสกุลในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมการปกครอง
6)	ทะเบียนสมรส (ถ้ามีการจดทะเบียนสมรส) ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา)	กรมการปกครอง
7)	หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ต้นฉบับซึ่งผู้ขอจัดทำ) พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรสและทะเบียนสมรส(สำเนารับรองความถูกต้อง)กรณีที่ต้องให้ความยินยอมเช่นเป็นสินสมรสที่ใส่ชื่อไว้เพียงผู้เดียวเป็นต้น (ถ้ามีคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นสินสมรส) ยกเว้นกรณีคู่สมรส	-

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
	แสดงตัวยินยอมให้ทำนิติกรรมด้วยตนเอง ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา )	
8)	ใบมรณบัตรคู่สมรส (ถ้าคู่สมรสถึงแก่กรรม) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา )	กรมการปกครอง
9)	ทะเบียนหย่าพร้อมทั้งบันทึกหลังการหย่าหรือคำพิพากษาของศาล อันถึงที่สุด (กรณีแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา )	กรมการปกครอง
10)	หนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งสาระสำคัญต่างๆในหนังสือรับรองที่ นำมาแสดงยังเป็นปัจจุบันและสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล ดังกล่าวซึ่งผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล (ไม่ใช่ผู้รับมอบ อำนาจ) รับรองความถูกต้องพร้อมประทับตราของนิติบุคคลกรณี หนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา1ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคล )	กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
11)	บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของ กรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลและตราประทับของนิติ บุคคล (กรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา) พร้อมทั้งตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทน นิติบุคคล ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคล )	กรมการปกครอง
12)	รายงานการประชุมของนิติบุคคลที่มีมติให้โอนที่ดินหรือที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างพร้อมรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง (กรณีนิติบุคคลมี กรรมการเพียงคนเดียวไม่ต้องใช้รายงานการประชุมเว้นแต่ ข้อบังคับของนิติบุคคลต้องประชุมผู้ถือหุ้นทั้งหมดให้แสดง รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น) ต้นฉบับและสำเนารับรองความ ถูกต้องพร้อมประทับตรานิติบุคคลกรณีหนังสือรับรองนิติบุคคล ระบุว่าต้องมีการประทับตรา (ผู้ขอเป็นผู้จัดทำ) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา1ฉบับ หมายเหตุ(กรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคล )	-
13)	หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว : 1) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติ ของคนต่างด้าวหรือ 2) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ตามแบบตม.11, ตม.15 หรือตม.17 ออกโดยสำนักงานตำรวจแห่งชาติหรือ 3) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวออกให้โดยสถานีตำรวจท่องเที่ยวที่คน ต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่ ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา1ฉบับ หมายเหตุ(คนต่างด้าวผู้รับโอน)	-
14)	หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุน : - หลักฐานการนำเงินตรา ต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือ ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือ	-

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
	หลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท)	
15)	หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุน : - หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศหรือฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท)	-
16)	หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุน : - หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศเพื่อการลงทุนฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท)	-
17)	หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : - หนังสือรับรองการลงทุนจากผู้ขายพันธบัตรและพันธบัตร (พันธบัตรรัฐบาลไทย, พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย, พันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย) ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท)	-
18)	หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : - หนังสือรับรองการลงทุนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมว่าได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหลักฐานการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าวฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท )	-
19)	หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : - หลักฐานการลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลและบัตรส่งเสริมที่แสดงว่านิติบุคคลดังกล่าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท)	-
20)	หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : - หลักฐานการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลและหนังสือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ระบุว่ากิจการที่นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการอยู่เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ ฉบับจริง1ฉบับ สำเนา0ฉบับ หมายเหตุ(หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท)	-

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

#### ค่าธรรมเนียม

ลำดับ	รายละเอียดค่าธรรมเนียม	ค่าธรรมเนียม (บาท / ร้อยละ)
1)	ค่าคำขอ บาท (หมายเหตุ: -) แปลงละ 5	ค่าธรรมเนียม 5 บาท
2)	ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวรายละ 500 บาท (หมายเหตุ: -)	ค่าธรรมเนียม 500 บาท
3)	ค่าธรรมเนียม (หมายเหตุ: (เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่)) ไร่ละ 100 บาท	ค่าธรรมเนียม 100 บาท
4)	ค่าธรรมเนียมขาย ราคาประเมิน (หมายเหตุ: -) ร้อยละ 2 ของ	ค่าธรรมเนียม 2 %
5)	ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 1) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย 1 % ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง 2) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีที่กำหนดในประมวลรัษฎากร  (หมายเหตุ: (ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายข้อ 2) ของค่าธรรมเนียมไม่สามารถลงข้อมูลตามข้อเท็จจริงได้เนื่องจากแบบฟอร์มให้ลงข้อมูลเฉพาะ" บาท/ร้อยละ" เท่านั้น))	ค่าธรรมเนียม 1 %
6)	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3 % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมิน	ค่าธรรมเนียม 3.3 %

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

#### ช่องทางการร้องเรียน แนะนำบริการ

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

#### แบบฟอร์ม ตัวอย่างและคู่มือการกรอก

ลำดับ	ชื่อแบบฟอร์ม
1)	สามารถขอแบบฟอร์มตัวอย่างและคู่มือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินทุกแห่งหรือสามารถตรวจสอบ



ลำดับ	ชื่อแบบฟอร์ม
	ด้วยตนเองจากเว็บไซต์ <a href="http://www.doi.go.th/registry">www.doi.go.th/registry</a> (หมายเหตุ: -)

**หมายเหตุ**

1.เอกสารที่นำมาแสดงถ้าเป็นภาษาต่างประเทศต้องแปลเป็นภาษาไทยที่รับรองความถูกต้องโดย

1.1 คนไทยที่จบการศึกษาในระดับไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีในหลักสูตรที่ใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาในการเรียนการสอนหรือ

1.2 อาจารย์ในสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและเป็นผู้สอนภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นในสถาบันการศึกษาหรือ

1.3 สถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยโดยประเทศนั้นใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาราชการหรือ

1.4 สถานทูตหรือสถานกงสุลไทยในต่างประเทศ

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

เอกสารฉบับนี้ดาวน์โหลดจากเว็บไซต์ศูนย์รวมข้อมูลการติดต่อราชการ

[www.info.go.th](http://www.info.go.th)

วันที่คู่มือมีผลบังคับใช้: 29/06/2558