



คำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่นๆ

ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

การพิจารณา

รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ

วันยื่นคำขอ :

- ตรวจสอบหลักฐานสารบบที่ดินและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- รับคำขอและตรวจอาัยด
- สอบสวนคู่กรณีสอบสวนรายละเอียดประเภทนิติกรรมเหตุผลความจำเป็นและข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องของผู้โอนเพื่อขออนุญาต ร.ม.ค. จำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว
- ทำคำขอ (ท.ค.๑) และบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓)
- คู่กรณีลงนามในคำขอและบันทึกถ้อยคำ
- เจ้าหน้าที่ส่งรับคำขอ
- ชำระค่าธรรมเนียมคำขอ/ค่ามอบอำนาจ (ถ้ามี)

๑ วัน

สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอเจ้าของเรื่องสรุปเรื่องพร้อมความเห็นส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด (กรณียื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้)

๕ วัน

สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวทางโทรสารไปยังกรมที่ดิน

๓ วัน

กรมที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวและแจ้งผลการตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๓ วัน

สำนักงานที่ดินจังหวัดสรุปเรื่องพร้อมความเห็นเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา

๗ วัน

ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาอนุญาต

๓ วัน

เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอเจ้าของเรื่อง (กรณียื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดไม่ต้องดำเนินการตามขั้นตอนนี้)

๓ วัน

สำนักงานที่ดินเจ้าของเรื่องมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและนัดวันจดทะเบียน

๒ วัน

วันจดทะเบียน :

- ตรวจสอบเรื่องการได้รับอนุญาตจากร.ม.ค.และความครบถ้วนและถูกต้องของเรื่องทั้งหมด
- ตรวจอาัยด
- ประเมินราคาทุนทรัพย์คำนวณค่าใช้จ่าย/ผู้ขอชำระเงิน
- ทำสัญญาและแก้สารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- คู่กรณีลงนามในสัญญา
- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบเรื่องก่อนจดทะเบียนและลงนามจดทะเบียนและประทับตราประจำตำแหน่งในสัญญาและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมทั้งแจกให้ผู้ขอ
- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้องในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาก่อนออกจากสำนักงานที่ดิน

๑ วัน

ระยะเวลาดำเนินการรวม ๒๘ วัน



คำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่นๆ

รายการเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอ

๑ เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

- ๑.๑ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ต้นฉบับ)
- ๑.๒ บัตรประจำตัวประชาชน (ต้นฉบับ)
- ๑.๓ หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว (ต้นฉบับ)
 - ๑) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่ หรือ
 - ๒) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าวหรือ
 - ๓) หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่หรือ
 - ๔) หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว
- ๑.๔ กรณีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามทำการแทนนิติบุคคลดำเนินการด้วยตนเอง (ต้นฉบับ)
 - บัตรประจำตัวประชาชนหรือหนังสือเดินทาง (กรณีกรรมการเป็นคนต่างด้าว) ของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลและตราประทับของนิติบุคคล (กรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา) พร้อมตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- ๑.๕ หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นเอกสารที่เชื่อมโยงจากฐานข้อมูลของภาครัฐ

๒. เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

- ๒.๑ หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างของเจ้ามรดกกรณีเจ้ามรดกไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดินต้องมีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่น หลักฐานที่ผู้โอนขออนุญาตปลูกสร้างหรือถ้าไม่มีให้ใช้หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้านให้แก่ผู้โอนหรือหลักฐานของทางราชการที่เป็นหลักฐานเชื่อได้ว่าเจ้าของสิ่งปลูกสร้างจริง เป็นต้น (ต้นฉบับ)
 - ๒.๒ บันทึกหลังการขายหรือคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด โดยศาลพิพากษาให้ขายหรือให้แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (กรณีหย่าหรือแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส) (ต้นฉบับ)
 - ๒.๓ หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ต้นฉบับผู้ขอจัดทำ) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของคู่สมรสที่รับรองสำเนาถูกต้อง กรณีที่ต้องให้ความยินยอม เช่น เป็นสินสมรสที่ใส่ชื่อไว้เพียงผู้เดียว (ถ้ามีคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นสินสมรส) ยกเว้น กรณีคู่สมรสแสดงตัวยินยอมให้ทำนิติกรรมด้วยตนเอง
 - ๒.๔ รายงานการประชุมของนิติบุคคลที่มีมติให้ทำนิติกรรมพร้อมรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง (กรณีนิติบุคคลมีกรรมการเพียงคนเดียว ไม่ต้องใช้รายงานการประชุม เว้นแต่ ข้อบังคับของนิติบุคคลต้องประชุมผู้ถือหุ้นทั้งหมด ให้แสดงรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น) พร้อมประทับตราของนิติบุคคล (กรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา) (ต้นฉบับหรือสำเนาที่รับรองความถูกต้อง) (ผู้ขอจัดทำ)
 - ๒.๕ หนังสือมอบอำนาจ (ต้นฉบับ) กรณีบุคคลธรรมดา (ผู้ขอจัดทำ)
 - บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจที่รับรองความถูกต้อง พร้อมบัตรประจำตัวประชาชน (ต้นฉบับ) ของผู้รับมอบอำนาจ
 - ๒.๖ หนังสือมอบอำนาจ (ต้นฉบับ) กรณีนิติบุคคล (ผู้ขอจัดทำ)
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีกรรมการเป็นคนต่างด้าว) ของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล (ถ่ายเอกสารและรับรองสำเนาถูกต้อง)
 - พร้อมประทับตราของนิติบุคคลในหนังสือมอบอำนาจ (กรณีหนังสือรับรองนิติบุคคลระบุว่าต้องมีการประทับตรา) พร้อมทั้งตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล (ต้นฉบับหรือสำเนาที่รับรองความถูกต้องซึ่งผู้ขอจัดทำ)
 - ๒.๗ หลักฐานสำหรับนิติบุคคลอื่น ๆ กรณีนิติบุคคลอื่นที่ไม่ได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เช่น สมาคม มูลนิธิ สหกรณ์ เป็นต้น ต้องจัดเตรียมเอกสารเพิ่มเติม (ต้นฉบับ) ดังนี้ (๑) หนังสือรับรองนิติบุคคล (๒) เอกสารการจัดตั้งนิติบุคคล (๓) ข้อบังคับของนิติบุคคล (๔) บัญชีรายชื่อสมาชิก (๕) รายงานการประชุมของนิติบุคคลที่มีมติให้ทำนิติกรรมพร้อมรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง (ต้นฉบับหรือสำเนาที่รับรองความถูกต้อง)
 - (๖) บัตรประจำตัวประชาชน หรือหนังสือเดินทางของผู้อนุญาตทำการแทนนิติบุคคล
- *** กรณีนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ก่อการผูกพัน ใช้เอกสารเฉพาะข้อ 1 ข้อ 5 และข้อ 6

หมายเหตุ ๑. กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า ใบมรดกบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

๒. กรณีมีเอกสารอื่นที่ต้องใช้ในการทำนิติกรรม ไม่มีการเชื่อมโยงจากฐานข้อมูลของภาครัฐ ต้องนำเอกสารต้นฉบับไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่



คำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่นๆ

หมายเหตุ

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

ค่าธรรมเนียม

๑. ค่าคำขอ แปลละ ๕ บาท
๒. ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน
๓. ค่าธรรมเนียม ๐.๕ % ของราคาประเมิน (กรณีเป็นการโอนโดยเสนหา ไม่มีค่าตอบแทนระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส)
๔. ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
 - ๑) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย ๑ % ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
 - ๒) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร
 หมายเหตุ (ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายข้อ ๒) ของค่าธรรมเนียมไม่สามารถลงข้อมูลตามข้อเท็จจริงได้เนื่องจากแบบฟอร์มให้ลงข้อมูลเฉพาะ "บาทและร้อยละ เท่านั้น")
๕. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ
 - ๑) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย ๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร)
 - ๒) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลเสีย ๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
๖. ค่าอากรแสตมป์
 - ๑) ผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดาเสีย ๐.๕ % ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์)
 - ๒) ผู้โอนเป็นนิติบุคคลไม่ต้องเสียเพราะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว
๗. ค่าอากรคู่ฉบับ : กรณีมีการจัดทำตราสารซึ่งมีข้อความอย่างเดียวกันกับต้นฉบับ

ช่องทางการให้บริการ

สถานที่ให้บริการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสาขา หรือส่วนแยก
สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา หรือส่วนแยก
สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ
ห้องที่ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่

ระยะเวลาเปิดให้บริการเปิดให้บริการ วันจันทร์ถึงวันศุกร์
(ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)
ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ – ๑๖.๓๐ น.

ช่องทางติดต่อ/ร้องเรียน

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

ตัวอย่างแบบฟอร์ม ตัวอย่าง และคู่มือการกรอก

มีครบทุกประเภท สามารถขอตรวจสอบจากพนักงานเจ้าหน้าที่
ณ สำนักงานที่ดินทุกแห่ง หรือสามารถตรวจสอบด้วยตนเองจาก
เว็บไซต์ www.dol.go.th/registry

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ๑) คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๓/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๔๗
เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๒) คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖
- ๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
- ๔) มาตรา ๘๖, ๘๙, ๙๓ และมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

