

คำถาม-คำตอบที่ประชาชนควรรู้

1. **ถาม** ขอรบกวนว่า “การอาช้ดที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดินคืออะไร และที่ดินอยู่ต่างจังหวัดจะมีหนังสือแจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ให้อาช้ดที่ดินได้หรือไม่ ถ้าไม่ได้ต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ

1. การอาช้ดที่ดิน ตามมาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งผู้ที่ขออาช้ดได้ต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออาช้ดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ และประเด็นที่ขออาช้ดจะต้องยังไม่มีกรยื่นคำฟ้องต่อศาล ถ้าได้มีการยื่นคำฟ้องต่อศาลแล้วไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอาช้ดตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องให้ศาลตั้งยึดหรืออาช้ดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

2. สำหรับวิธีการในการขออาช้ด ผู้ขออาช้ดต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออาช้ดไปยื่นคำขออาช้ดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เช่น จะขออาช้ดที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดชยนาทเพื่อไปฟ้องศาลบังคับให้เจ้าของที่ดินโอนที่ดินให้กับตนตามสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขออาช้ดก็ต้องนำสัญญาจะซื้อจะขายที่เจ้าของที่ดินทำไว้กับผู้ขออาช้ดไปยื่นคำขออาช้ดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชยนาท ไม่อาจยื่นคำขออาช้ด ณ สำนักงานที่ดินอื่นได้ และการที่ผู้ขออาช้ดจะมีหนังสือแจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอให้อาช้ดหรือระงับการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินโดยมิได้ไปยื่นคำขออาช้ดให้ถูกต้องตามกฎหมายก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับอาช้ดได้เช่นเดียวกัน อนึ่ง การอาช้ดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะสิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลา 30 วัน นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอาช้ดที่ดิน และจะขออาช้ดที่ดินในกรณีเดียวกันซ้ำอีกไม่ได้

2. **ถาม** ขอรบกวนว่า “จำนอง” กับ “ขายฝาก” ต่างกันอย่างไร เพื่อประกอบการตัดสินใจที่ จะกู้เงินนำไปเป็นทุนทำธุรกิจบางอย่าง

ตอบ “จำนอง” คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ส่วน “ขายฝาก” คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ฉะนั้น ข้อแตกต่างที่สำคัญของสัญญาจำนองกับสัญญาขายฝากที่ควรทราบจึงมีดังนี้

1. “จำนอง” กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองไม่โอนไปยังผู้รับจำนอง จึงไม่ต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้ผู้รับจำนอง แต่ “ขายฝาก” กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก จึงต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้รับซื้อฝาก

2. จำนองไม่ต้องกำหนดระยะเวลาไถ่ถอน หากไม่ชำระหนี้ ผู้รับจำนองจะยึดทรัพย์สินที่จำนองมาเป็นของตนไม่ได้ในทันทีจะต้องฟ้องบังคับจำนอง แต่ขายฝากมีกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่ไถ่ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ในสัญญา ผู้ขายฝากหมดสิทธิที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนมาเป็นของตน หากตกลงจะคืนที่ดินกันภายหลังครบกำหนดแล้ว ก็ต้องเป็นเรื่องซื้อขายที่ดินไม่ใช่ไถ่ถอนจากการขายฝากอีก

3. การจดทะเบียนจำนองเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 1 จากวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท ถ้าเป็นการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่ รัฐมนตรีกำหนดเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.5 ของวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท และไม่เสียภาษีอากร แต่สำหรับการจดทะเบียนขายฝากเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 จากราคาประเมินทุนทรัพย์ และเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรด้วย

3. ถาม ต้องการรับมรดกที่ดินของมารดาซึ่งไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้และไม่มีผู้จัดการมรดกจะต้องดำเนินการและเสียค่าธรรมเนียมอย่างไร

ตอบ

1. วิธีดำเนินการ ในการขอรับมรดกของมารดาให้ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกนำหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หลักฐานที่แสดงว่าเจ้ามรดกถึงแก่กรรม และหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดก เช่น มรณบัตร ทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัว สูติบัตร หลักฐานการสมรส ฯลฯ ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินที่จะขอรับมรดกตั้งอยู่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามที่ขอแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำการประกาศมีกำหนด 30 วัน หากไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านภายในเวลาที่ประกาศ

พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ กรณีที่เจ้ามรดกมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน เช่น ตามคำถาม เจ้ามรดกมีบุตรหลายคน มีคู่สมรส และบิดามารดาของเจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่ บุคคลที่กล่าวถือเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของมารดาที่เสียชีวิตทั้งสิ้น ดังนั้น หากทายาทบางคนจะขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ก็จะต้องนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติ ทุกคนไปให้ถ้อยคำยินยอมหรือนำหลักฐานแสดงว่าไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวขึ้นไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนให้ตามที่ขอ แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนไปให้ถ้อยคำยินยอม หรือไม่สามารถนำหลักฐานแสดงการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้และต้องยกเลิกคำขอไป หากจะขอให้จดทะเบียนโอนมรดกให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วนให้ไปเท่าที่ผู้ขอมีสิทธิอยู่เท่านั้น

2. ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนโอนมรดกเฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส จะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.5 (ร้อยละห้าสิบสตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์

4. ถาม ขอรทราบว่า บ้านอยู่กรุงเทพฯ ต้องการขายโฉนดที่ดินที่ต่างจังหวัด ถ้าไม่ต้องไปทำเรื่องซื้อขายที่ต่างจังหวัดจะได้หรือไม่ เพราะถ้าไปต้องลงงานหลายวัน

ตอบ กรณีที่ดินอยู่ต่างจังหวัดและไม่สะดวกที่จะต้องเดินทางไปยื่นคำขอจดทะเบียนยังพื้นที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ผู้จดทะเบียนสามารถเลือกใช้บริการจดทะเบียน ณ งานจดทะเบียนกลางซึ่งตั้งอยู่ ภายในบริเวณกรมที่ดิน หรือที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือการรังวัด ซึ่งเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนไว้แล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยเรื่องราวและเอกสารต่าง ๆ ไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินเขตพื้นที่ดำเนินการจดทะเบียน เมื่อจดทะเบียนแล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยเรื่องราวเอกสารต่าง ๆ คืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ แต่ถ้ามีเหตุขัดข้องจะแจ้งให้ทราบ เมื่อตามคำถามเป็นการขายที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิเป็นโฉนดที่ดินซึ่งไม่ต้องทำการประกาศ หรือรังวัด ผู้ซื้อผู้ขายจึงสามารถนำโฉนดที่ดินและเอกสารอื่น ๆ เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส หนังสือยินยอมของคู่สมรส เป็นต้น ไปยื่นคำขอจดทะเบียนขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งที่กำลังดำเนินการได้

5. **ถาม** จะไปถอนจำนองที่ดินแต่ไม่ว่างไปจดทะเบียน มีคนแนะนำว่าสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปทำแทนได้ แต่บางคนก็บอกว่าไม่ควรมอบควรไปเอง จึงอยากจะขอคำแนะนำว่าถ้าไม่ไปดำเนินการเองแต่จะมอบให้ผู้อื่นไปจัดการไปถอนจำนองแทนทำอะไรจึงจะปลอดภัย

ตอบ การมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทน ผู้มอบอำนาจควรกรอกข้อความลงในหนังสือมอบอำนาจให้ครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์ก่อนลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ อย่าลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจหรือกระดาษเปล่าที่ยังไม่ได้กรอกข้อความเป็นอันขาด และผู้รับมอบอำนาจควรเป็นผู้ที่ไว้ใจได้เท่านั้น

6. **ถาม** ต้องการขอทราบราคาประเมินของโฉนดที่ดินเพื่อนำไปเป็นหลักทรัพย์ประกันตัวผู้ต้องหา แต่บ้านที่อยู่ในขณะนี้กับที่ดินที่จะขอราคาประเมินอยู่คนละจังหวัด จะอย่างไรเพราะกลัวประกันตัวไม่ทันจะติดเสารอาบัติ

ตอบ เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎรในการขอหนังสือรับรองราคาประเมินเพื่อนำไปใช้อ้างอิงในการขอลปล่อยชั่วคราวผู้ต้องหาหรือจำเลย กรมที่ดินได้เปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินที่มีความประสงค์จะขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อนำไปใช้อ้างอิงดังกล่าวสามารถยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทุกแห่ง ตามคำถามเจ้าของที่ดินจึงสามารถนำโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เห็นว่าสะดวกที่สุดได้โดยไม่ต้องเดินทางไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

7. **ถาม** ต้องการนำเงินไปชำระหนี้เพื่อไถถอนขายฝากโฉนดที่ดิน แต่ผู้รับซื้อฝากอยู่ต่างประเทศ จะอย่างไร เพราะใกล้หมดกำหนดเวลาขายฝากแล้ว

ตอบ กรณีผู้ขายฝากต้องการนำเงินไปชำระหนี้ให้กับผู้รับซื้อฝากเพื่อไถถอนขายฝากที่ดิน แต่ไม่สามารถนำเงินที่เป็นสินไถไปชำระแก่ผู้รับซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ผู้ขายฝากสามารถนำเงินดังกล่าว

ไปวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาขายฝากโดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ได้ที่สำนักงานบังคับคดี เมื่อผู้ขายฝากดำเนินการดังกล่าวแล้วจะมีผลให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) นับแต่เวลาที่วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ เมื่อวางทรัพย์แล้วผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ควรนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมโฉนดที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แต่ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาเนื่องจากโฉนดอยู่กับผู้รับซื้อฝากที่ต่างประเทศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะหมายเหตุลัดดิดไว้ในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีวางทรัพย์ เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ต่อไป

8. ถาม ไม่ใช่ญาติกันสามารถจดทะเบียนให้ที่ดินแก่กันได้หรือไม่ ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ เมื่อให้แล้วสามารถเรียกคืนได้หรือไม่

ตอบ ถึงแม้ว่าผู้ให้และผู้รับให้มีได้เกี่ยวข้องเป็นญาติพี่น้องกัน แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นการให้กันจริง และไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ และการให้กันโดยเสนหาเช่นนี้ ผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤตินิรคุณได้ เมื่อถอนคืนการให้แล้ว ผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดินและต้องส่งคืนที่ดินแก่ผู้ให้ การให้ในกรณีเช่นนี้จะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะก็ต่อเมื่อขณะยกให้ ผู้ให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินยังไม่เกิน 5 ปี

9. ถาม ผู้จัดการมรดกจะขายบ้านและที่ดิน การขายจะต้องได้รับความยินยอมจากทายาทหรือไม่ หากเกรงว่าผู้จัดการมรดกจะนำที่ดินไปขาย ทายาทสามารถยื่นคำขออายัดที่ดินไว้ก่อนได้หรือไม่

ตอบ กรณีที่มีการตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้ตายแล้ว อำนาจจัดการทรัพย์สินมรดกย่อมตกอยู่กับผู้จัดการมรดกเพียงผู้เดียว ทายาทของผู้ตายไม่มีสิทธิที่จะจัดการทรัพย์สินมรดกอีกต่อไป (เว้นแต่เป็นผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมและพินัยกรรมกำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น) ดังนั้น หากผู้จัดการมรดกซึ่งเป็นทายาทอยู่ด้วยจะขายบ้านและที่ดินเพื่อนำเงินมาแบ่งปันให้กับทายาท หรือนำเงินไปชำระหนี้ให้กองมรดกย่อมสามารถกระทำได้ ถือเป็นการจัดการทรัพย์สินมรดกโดยทั่วไปของ ผู้จัดการมรดกโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากทายาทอื่นแต่อย่างใด ซึ่งถ้าทายาทอื่นเห็นว่าการจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้จัดการมรดกไม่เป็นธรรมกับทายาท ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเอาคืนผู้จัดการมรดกต่อไป ส่วนเรื่องการขออายัดที่ดินนั้น ทายาทของผู้ตายถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินมรดกของผู้ตายย่อมขออายัดได้ โดยนำหลักฐานการเป็นทายาทไปยื่นขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยมีต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปด้วย อย่างไรก็ตาม การขออายัดนั้นจะต้องขออายัดเพื่อไปฟ้องให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีผลเพียง 30 วัน นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรับอายัดเท่านั้น

10. ถาม เจ้ามรดกเป็นผู้มีชื่อในที่ดิน ส.ค.1 หากทายาทจะโอนมรดกจะสามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร

ตอบ ส.ค.1 เป็นเพียงแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน ซึ่งผู้แจ้งการครอบครอง (ผู้มีชื่อตาม ส.ค.1) จะมีเพียงสิทธิครอบครองและเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใด การโอนสิทธิ

ครอบครองในที่ดิน ศ.ค.1 จึงกระทำได้โดยส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้รับโอน ดังนั้น กรณีตามคำถาม หากเจ้ามรดกผู้มีชื่อตาม ศ.ค.1 ถึงแก่ความตาย ที่ดินดังกล่าวย่อมตกทอดแก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคน และเมื่อทายาทของเจ้ามรดกได้เข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องกันมาทายาทดังกล่าวก็ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น และสามารถนำ ศ.ค.1 มายื่นคำขอเพื่อออกเอกสารสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมายเว้นแต่ในการครอบครองของทายาทนั้น ครอบครองแทนทายาทคนอื่นด้วย เช่นนี้ ทายาทคนนั้นก็จะไม่ได้สิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว ฉะนั้น การขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินต้องขอออกรวมกับทายาทอื่นด้วย

11. ถาม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามหลักฐาน ภ.บ.ท.5 สามารถจดทะเบียนได้หรือไม่

ตอบ ตามหลักกฎหมายเรื่องจำนอง ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองและทรัพย์สินที่จำนองได้คือ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น ดังนั้น อาคารโรงเรือนบนที่ดิน ภ.บ.ท.5 จึงสามารถจำนองได้ แต่ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของอาคารโรงเรือนนั้นด้วย

12. ถาม แม่ต้องการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ยกให้กับลูกไปเมื่อ 10 ปีที่แล้ว โดยขณะนี้ลูกยังเป็นผู้เยาว์สามารถทำได้หรือไม่ และมีขั้นตอนอย่างไร ติดต่อหน่วยงานไหน มีค่าใช้จ่ายอย่างไร

ตอบ กรณีแม่ต้องการขายบ้านและที่ดินของลูกซึ่งเป็นผู้เยาว์จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1574 (1) เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตแล้วให้ผู้ซื้อผู้เยาว์และผู้ใช้อำนาจปกครองนำคำสั่งศาล พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านของผู้เยาว์ ผู้ซื้อ และผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์ (บิดาและมารดา) ไปติดต่อ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยในการจดทะเบียนขายจะเสียค่าใช้จ่ายเป็น ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท ค่าจดทะเบียนร้อยละ 2 บาท ค่าฉันทจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ค่าฉันทจากราคาประเมินทุนทรัพย์ อาคารแถมร้อยละ 0.5 ค่าฉันทจากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาขายแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน

13. ถาม การโอนลอยที่ดินคืออะไร มีวิธีการดำเนินการอย่างไร แตกต่างกับการจำนองอย่างไร

ตอบ การโอนลอยที่ดินไม่มีบัญญัติไว้ในกฎหมาย ตามคำถามเข้าใจว่าเป็นเรื่องของบุคคล 2 ฝ่ายตกลงโอนที่ดินกันโดยฝ่ายผู้โอนเซ็นหนังสือมอบอำนาจมอบไว้แก่ผู้รับโอน ซึ่งการโอนเช่นนี้ไม่ถือว่าเป็นการโอนที่ถูกต้องตามกฎหมาย การโอนที่ถูกต้อง ผู้โอนและผู้รับโอนต้องนำเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินพร้อมด้วยเอกสารต่าง ๆ (เปิดดูในเว็บไซต์กรมที่ดิน) ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ ส่วนการจำนองเป็นกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเอาทรัพย์สินนั้นไปจำนองแก่บุคคลอื่นคนหนึ่งเรียกว่าผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนองกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินยังคงอยู่กับผู้จำนอง ตามนัยมาตรา 702 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และทรัพย์สินที่จำนองได้แก่สังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ๆ และสังหาริมทรัพย์ บางอย่างตามที่ระบุในมาตรา 703 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การจำนองที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเป็นการ

จํานองอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ตามมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

14. ถาม ขยายยกที่ดินให้หลาน จะเสียค่าใช้จ่ายแตกต่างกับยกให้ลูกหรือไม่ การยกให้จะเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าการโอนมรดกหรือไม่ มีข้อดีข้อเสียแตกต่างกันอย่างไร

ตอบ 1. การยกที่ดินให้ลูกหรือยกให้หลานที่เป็นผู้สืบสันดานโดยตรง จะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 50 สตางค์ จากราคาประเมินและเสียค่าอากรแสตมป์ร้อยละ 50 สตางค์ จากราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า ส่วนภาษีหัก ณ ที่จ่าย ในการยกให้หลานจะเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร แต่หากยกให้ลูกโดยชอบด้วยกฎหมายจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้การยกให้กับการโอนมรดกต่างกันในเรื่องเท็จจริง กล่าวคือ ถ้าเป็นการให้เป็นการยกให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ผู้ให้) ยังคงมีชีวิตอยู่ ส่วนการโอนมรดกเป็นเรื่องที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (เจ้ามรดก) ได้ถึงแก่กรรมแล้วและทรัพย์สินต่าง ๆ ของผู้ตายจะเป็นมรดก ตกทอดแก่ทายาทซึ่งมีทั้งทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรม และทายาทเหล่านี้จึงมาขอโอนมรดกตามขั้นตอนของกฎหมาย ซึ่งในการโอน ถ้าเป็นการให้หรือโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือ ระหว่างคู่สมรส ผู้ขอจะเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ 50 สตางค์ ตามราคาประเมิน สำหรับภาษีอากร หากเป็นการโอนมรดกไม่มีกรณีต้องเสียแต่อย่างใด แต่หากเป็นการให้ต้องเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร เว้นแต่การให้ระหว่างบิดา มารดา กับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย จะได้รับยกเว้นภาษี

15. ถาม ผู้ทรงสิทธิเก็บกินสามารถที่จะนำที่ดินหรือห้องชุดออกให้เช่าเพื่อหาประโยชน์ได้หรือไม่ หากเช่าเกินกำหนด 3 ปี ผู้ทรงสิทธิเก็บกินสามารถดำเนินการจดทะเบียนเช่าได้หรือไม่ อย่างไร

ตอบ ขอเรียนว่า กรณีที่เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของห้องชุดได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่บุคคลใดแล้วบุคคลนั้นในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินย่อมมีสิทธิที่จะเข้าครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดินหรือห้องชุดดังกล่าวรวมถึงมีอำนาจจัดการทรัพย์สินที่ได้สิทธิเก็บกินด้วย ซึ่งสิทธิตามที่กล่าวไว้หมายถึงสิทธิที่จะนำ ที่ดินหรือห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่าเพื่อหาประโยชน์ให้แก่ตนได้ และหากเป็นการเช่าที่มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี ผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เช่นเดียวกัน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน