

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5302-069379

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิที่ดิน

คำถาม : ๑. การจดทะเบียนสิทธิที่ดิน มีหลักเกณฑ์อย่างไรบ้าง มีการกำหนดมูลค่าหรือไม่ และมูลค่าเท่าใดจึงจะต้องจด

๒. ต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง และมีค่าใช้จ่ายเท่าไร

๓. หากเป็นบุคคลในครอบครัว เช่น ที่ดินเป็นของบุตร แต่บิดานำมาปลูกสร้างอาคารและเก็บค่าเช่ารายได้ค่าเช่าเป็นของบิดา กรณีนี้ต้องจดทะเบียนสิทธิที่ดินหรือไม่

๔. หากต้องการสืบค้นกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิที่ดิน จะสืบค้นได้จากที่ใดบ้าง

คำตอบ : ๑. สิทธิที่ดินเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง เมื่อเจ้าของที่ดินจดทะเบียนสิทธิที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ย่อมมีผลทำให้เจ้าของที่ดินต้องเสียสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินบางประการ แต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังเป็นของเจ้าของที่ดินอยู่เช่นเดิม การจดทะเบียนสิทธิที่ดินคู่กรณีอาจมีการชำระค่าตอบแทนให้แก่กันหรือไม่ก็ได้ หากการจดทะเบียนสิทธิที่ดินนั้นคู่กรณีมีการชำระค่าตอบแทนให้แก่กัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ และอากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน แต่ถ้าคู่กรณีไม่มีการชำระค่าตอบแทนให้แก่กัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท และไม่มีกรณีต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ

๒. เอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนสิทธิที่ดินในที่ดิน ได้แก่ ทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส (ถ้ามี) หนังสือยินยอมคู่สมรส และโฉนดที่ดิน ถ้าเป็นกรณีจดทะเบียนสิทธิที่ดินในตัวอาคาร ก็ต้องมีหลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของอาคารประกอบการจดทะเบียนด้วย

๓. ตามคำถาม ไม่ชัดเจนว่าการจดทะเบียนสิทธิที่ดินจะจดทะเบียนในที่ดินหรืออาคาร ใครจะเป็นผู้ทรงสิทธิที่ดิน

๔. กรณีต้องการสืบค้นข้อมูลเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิที่ดิน สามารถดูได้จากเว็บไซต์กรมที่ดินหน้าหลัก เลือก เว็บไซต์หน่วยงานภายใน → หน่วยงานส่วนกลาง → สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน → ระเบียบคำสั่ง → ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิที่ดินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๕

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓