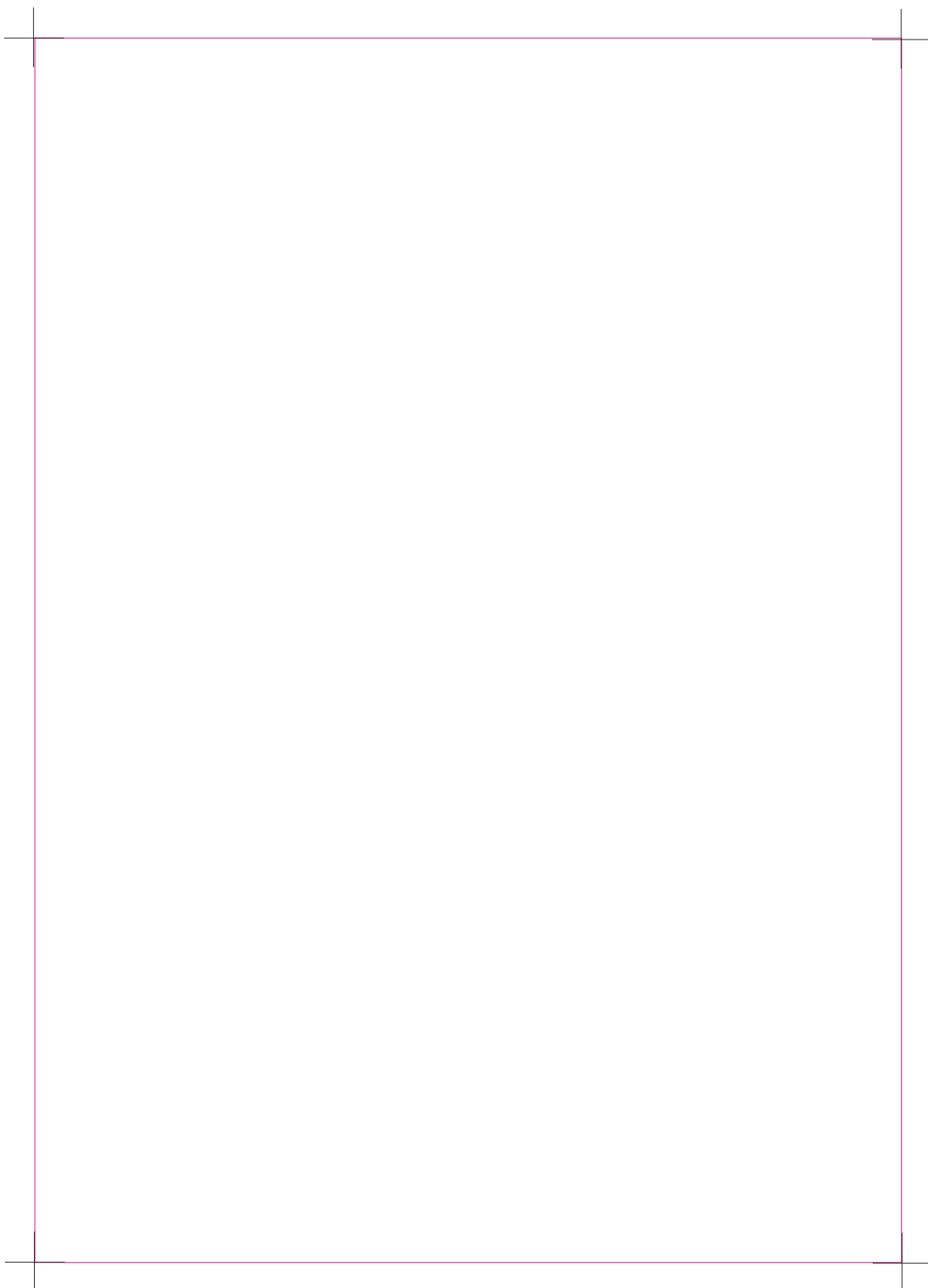


คำนำ

กรมที่ดินมีความมุ่งมั่นในการให้บริการสู่ความเป็นเลิศ การบริการด้านธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน อาคารชุด นับเป็นภารกิจหลักของ กรมที่ดิน และใกล้ชิดกับประชาชนเป็นอย่างยิ่ง การให้ความรู้เบื้องต้น แก่ประชาชนในเรื่องกฎหมาย ขั้นตอน วิธีการและคำแนะนำต่าง ๆ เพื่อประชาชนได้เกิดความเข้าใจในการติดต่อทำธุรกรรมกับสำนักงานที่ดิน อันจะทำให้งานบริการของกรมที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและ สัมฤทธิ์ผล

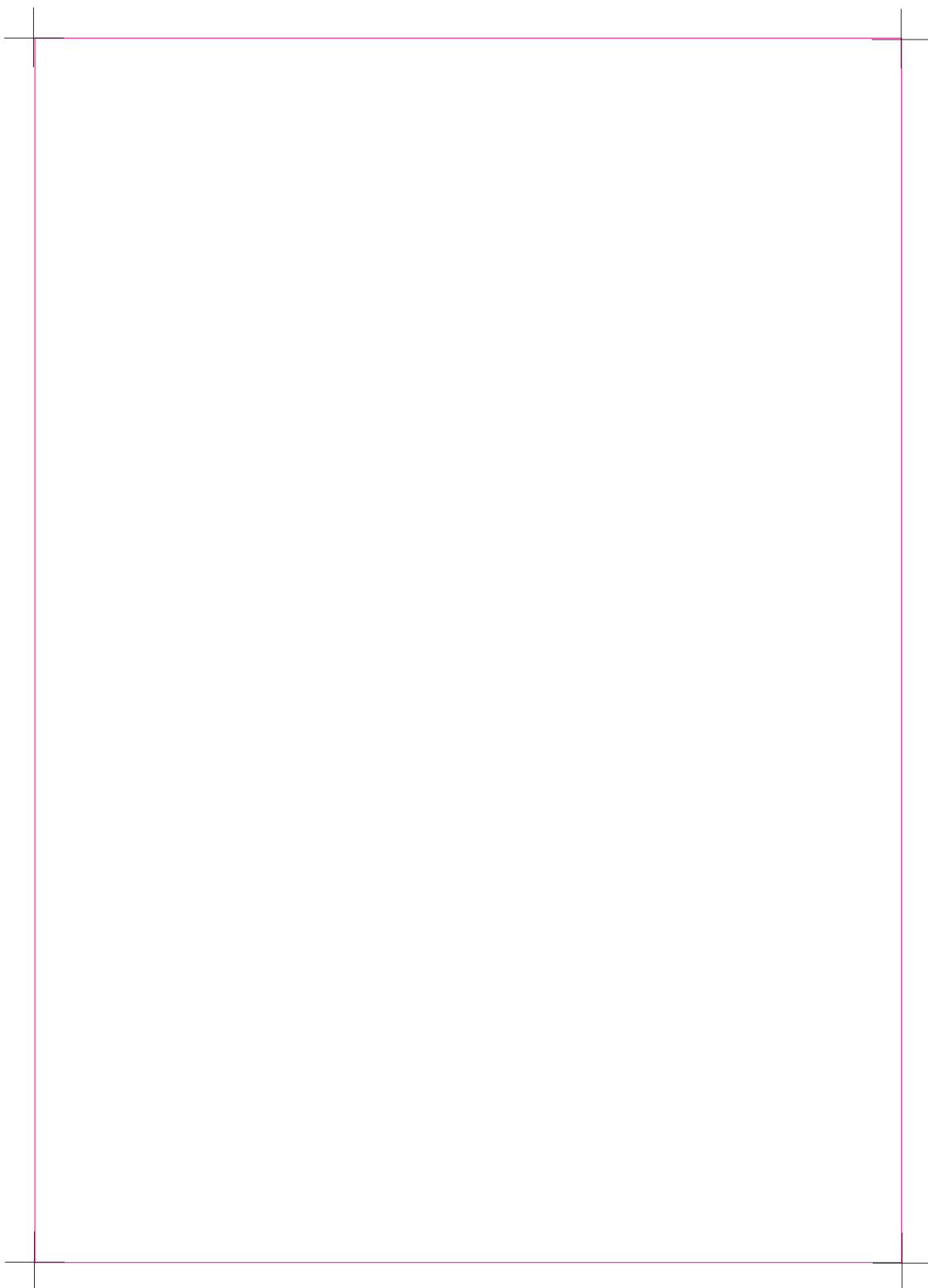
หนังสือ “รอบรู้เรื่องที่ดิน” เป็นหนึ่งในหลายช่องทางที่กรมที่ดิน เผยแพร่ ประชาสัมพันธ์ด้านความรู้และคำแนะนำแก่ประชาชน ให้มีความรู้ สามารถป้องกันตนเองมิให้ถูกหลอกลวง และปกป้องการกระทำโดยทุจริต ต่อหนังสือสำคัญในที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเกิดประโยชน์ แก่ประชาชน และได้รับความสะดวก รวดเร็วในการติดต่อรับบริการจาก สำนักงานที่ดิน มีความเข้าใจการบริหารราชการของข้าราชการกรมที่ดิน ที่จำเป็นต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของประชาชนทุกท่าน

กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย



สารบัญ

	หน้า
● มารู้จักเอกสารสิทธิเกี่ยวกับ “ที่ดิน” กันดีกว่า	1
● ก่อนไปสำนักงานที่ดินเราต้องเตรียมหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นอะไรบ้าง	7
● การมอบอำนาจทำอะไร	10
● การรับมรดกที่ดินจะอย่างไร	14
● การจำนองที่ดิน	17
● การขายฝาก	20
● การขอตรวจสอบหลักทรัพย์	24
● การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542	28
● ขั้นตอนการขออนุญาตออกโฉนด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด	29
● คำแนะนำโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ	32
● คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร	37
● คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุด	42
● การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัยฯ	45
● การให้บริการประชาชน สำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ	49
● LandsMaps	50
● e-QLands	51



มารู้จักเอกสารสิทธิเกี่ยวกับ “ที่ดิน” กันดีกว่า

ที่ดิน นับว่าเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีราคา และมีประโยชน์แก่มวลมนุษย์อย่างยิ่ง เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตรกรรม ใช้ในการอุตสาหกรรม ใช้เป็นหลักประกัน และอื่น ๆ นอกจากนี้ที่ดินยังเป็นเครื่องแสดงถึงฐานะความเป็นอยู่ของแต่ละคน ด้วยเหตุนี้มนุษย์จึงล้วนพยายามใฝ่หาให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นของตนเอง แม้ปัจจุบันที่ดินจะมีราคาแพงสักเพียงใดก็ตาม ก็พยายามทำงานให้ได้เงินมาเพื่อจะได้แลกซื้อที่ดินเป็นของตนเองสักแปลง

เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

● แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1)

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1) คือ หลักฐานที่แสดงว่าผู้แจ้งเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อน 1 ธันวาคม 2497) (แต่ปัจจุบันไม่มีการแจ้ง ส.ค. 1 อีกแล้ว) ส.ค. 1 ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้ เพียงแต่เป็นแบบการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น ดังนั้น ที่ดินที่มี ส.ค. 1 นี้ จึงทำการโอนกันได้เพียงแสดงเจตนาสละการครอบครอง พร้อมส่งมอบที่ดิน และ ส.ค. 1 ให้ผู้รับโอนไปเท่านั้น ก็ถือว่าเป็นการโอนกันโดยชอบแล้ว ปัจจุบันผู้มี ส.ค. 1 มีสิทธินำมาขออนุญาตที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข.) ได้ในกรณีการขออนุญาตที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข.) เฉพาะราย โดยให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่

ตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2553 เป็นต้นมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จาก ส.ค. 1 ได้ต่อเมื่อศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

● ใบจอง (น.ส. 2 , น.ส. 2 ก.)

ใบจอง คือ หนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ซึ่งใบจองนี้จะออกให้แก่ราษฎรที่ทางราชการได้จัดที่ดินให้ทำกินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งปัจจุบันไม่มีนโยบายในการออกใบจองแล้ว

ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินตามใบจองภายใน 6 เดือน ต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับใบจอง และจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อย 3 ใน 4 ส่วนของที่ดินที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก เมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข.) หรือโฉนดที่ดินได้ แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินนั้นจะต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

● หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข.)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข.) หมายความว่า หนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ถือว่ามีสิทธิครอบครอง

น.ส. 3 ออกให้แก่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินทั่ว ๆ ไป ในพื้นที่ที่ไม่มีระวาง มีลักษณะเป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินที่แน่นอน หรือออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอ (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก)

น.ส. 3 ก. ออกในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ โดยมีการกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ

น.ส. 3 ข. ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ เช่นเดียวกับ น.ส. 3 แต่เป็นพื้นที่ที่รัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอ (เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก)

● ใบไต่สวน (น.ส. 5)

ใบไต่สวน คือ หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน เป็นหนังสือแสดงให้ทราบว่าได้มีการสอบสวนสิทธิในที่ดินแล้ว สามารถจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ แต่สามารถจดทะเบียนโอนให้กันได้

ถ้าที่ดินมีใบไต่สวนและมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แสดงว่าที่ดินนั้นนายอำเภอได้รับรองการทำประโยชน์แล้ว เมื่อจดทะเบียนโอนจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อน แล้วจึงนำมาจดทะเบียนหลังใบไต่สวน แต่ถ้าใบไต่สวนมีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1) หรือไม่มีหลักฐานที่ดินใด ๆ และเป็นที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์ จะจดทะเบียนโอนกันไม่ได้ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโอนมรดก

● โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน คือ หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่า แต่ก็ถือว่ามีกรรมสิทธิ์เช่นกัน

ผู้เป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์ เช่น มีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

● ประโยชน์ของโฉนดที่ดิน

- ทำให้ผู้ถือครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ได้มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินยึดถือไว้เป็นหลักฐาน
- ทำให้เกิดความมั่นคงในหลักกรรมสิทธิ์แก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน
- ใช้เป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของตนทั้งต่อรัฐและในระหว่างเอกชนด้วยกัน
- ทำให้รู้ตำแหน่งแหล่งที่ตั้ง ตลอดจนขอบเขตและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแต่ละแปลงได้ถูกต้อง
- ทำให้สามารถป้องกันการบุกรุกขยายเขตครอบครองเข้าไปในที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่สงวนหวงห้าม ที่สาธารณประโยชน์ และที่ดินที่ทางราชการได้กันไว้เป็นเขตป่าไม้
- ทำให้สามารถระงับการทะเลาะวิวาท การโต้แย้งหรือแย่งสิทธิในที่ดินหรือการรุกรานแนวเขตที่ดินซึ่งกันและกัน
- ทำให้ปัจจัยพื้นฐานในการผลิตทางเศรษฐกิจมีความมั่นคงและมีผลเป็นการลดต้นทุนการผลิตด้วย

- ทำให้เกิดความรักและหวงแหนที่ดินของตน มีแรงจูงใจที่จะปรับปรุงและพัฒนาที่ดินของตนให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- ใช้เป็นหลักฐานแสดงทุนทรัพย์หรือหลักประกันในการขอสินเชื่อ และกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เป็นทุนในการเพิ่มกำลังการผลิตและรายได้ เพื่อยกฐานะความเป็นอยู่ให้สูงขึ้น
- ใช้เป็นหลักทรัพย์ในการค้ำประกันบุคคลเข้าทำงาน ประกันตัวผู้ต้องหาหรือจำเลยต่อพนักงานสอบสวน พนักงานอัยการหรือศาล ฯลฯ
- การตรวจสอบหลักฐานสำหรับที่ดิน สำหรับที่ดินที่เป็นโฉนดกระทำได้โดยสะดวกรวดเร็วเป็นประโยชน์แก่บุคคลที่ประสงค์จะจำหน่าย โอน เนื่องจากการโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินไม่ต้องประกาศ เว้นแต่เป็นการโอนมรดก การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น การนำที่ดินไปซื้อขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน จำนอง ขายฝาก ฯลฯ จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่

คำเตือน

เอกสารสำคัญทั้งหมดนี้แม้จะแสดงถึงการเป็นผู้มีสิทธิดีกว่าบุคคลอื่นแล้วก็ตาม ถ้าหากท่านปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน กล่าวคือถ้าเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินปล่อยทิ้งไว้นานเกิน 10 ปี และที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ปล่อยทิ้งไว้นานเกิน 5 ปีติดต่อกัน ที่ดินดังกล่าวจะตกเป็นของรัฐตามกฎหมาย หรือถ้าหากปล่อยให้บุคคลอื่นเข้าครอบครองโดยสงบเปิดเผย โดยมีเจตนาเอาเป็นเจ้าของ โดยท่านไม่เข้าขัดขวาง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเป็นเวลา 10 ปี ติดต่อกัน บุคคลที่ครอบครองนั้นก็จะมีสิทธิไปดำเนินคดีทางศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้บุคคลดังกล่าวได้กรรมสิทธิในที่ดินนั้น โดยการครอบครองได้และที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข.) ใช้เวลาแย่งการครอบครองเพียง 1 ปีเท่านั้น ท่านก็จะเสียสิทธิ ดังนั้นเมื่อที่ดินของท่านมีเอกสารสำคัญดังกล่าวอยู่แล้ว ก็ควรทำประโยชน์และดูแลรักษาให้เกิดประโยชน์สูงสุด ที่ดินก็จะเป็นของท่าน และเป็นมรดกที่มีค่าให้แก่ทายาทของท่านต่อไป

ก่อนไปสำนักงานที่ดิน เตรียมหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่จำเป็นอะไรบ้าง

เอกสารหลักฐานใช้ต้นฉบับ

- โฉนดที่ดิน, น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข., หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด, หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
- หลักฐานการได้มาซึ่งที่ดิน เช่น คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด (ในกรณีดำเนินการทางศาล)

หลักฐานสำหรับบุคคลธรรมดา เช่น

- บัตรประจำตัวประชาชน
- หนังสือแสดงความยินยอมของกลุ่มสมรสให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- บันทึกหลังการหย่า (ถ้ามี)

หลักฐานสำหรับนิติบุคคล บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน หรือนิติบุคคลอื่นๆ ที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เช่น

- บัตรประจำตัวประชาชนของกรรมการ หรือผู้แทนนิติบุคคล
- รายงานการประชุมของนิติบุคคล

กรณีมอบอำนาจ

- หนังสือมอบอำนาจ (ต้นฉบับ)
- บัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง
- บัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจ (ต้นฉบับ)

เมื่อไปถึงสำนักงานที่ดิน

ขั้นตอนที่ 1 ติดต่อ “เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์” ของสำนักงานที่ดินเพื่อ

- ขอคำแนะนำ
- ตรวจสอบหลักฐานเอกสารต่าง ๆ
- รับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ 2

ยื่นเอกสารหลักฐานสารต่าง ๆ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนตามช่องที่ระบุไว้ในบัตรคิว

- รับคำขอและสอบสวนคู่กรณีตามลำดับในบัตรคิว
- ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน สารบบที่ดิน และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

- ตรวจสอบอายุ
- ประเมินราคาทุนทรัพย์สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
- ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง และแก้ทะเบียนในโฉนดที่ดิน
- คู่กรณีลงนามในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

ขั้นตอนที่ 3

- คำนวณค่าธรรมเนียมภาษีอากรต่าง ๆ
- ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่าง ๆ
- เรียกคู่กรณีสอบสวนก่อนจดทะเบียน
- ตรวจสอบเรื่องทั้งหมด
- เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง และลงนามในโฉนดที่ดิน

- ประทับตรา
- แจกโฉนดที่ดิน, น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข., หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญา

– ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้องในโฉนดที่ดิน, น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข., หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาว่าถูกต้องหรือไม่ เช่น ชื่อตัว – ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดา มารดา ที่อยู่ ก่อนกลับ

ถ้าชำระเงินเป็นแคชเชียร์เช็ค ในกรุงเทพมหานครส่งจ่าย “กระทรวงการคลัง” ในจังหวัดอื่นส่งจ่าย “กระทรวงการคลัง ผ่านสำนักงานคลัง.....” และนำส่งเช็คให้เจ้าหน้าที่การเงิน ตรวจสอบก่อน

การมอบอำนาจอย่างไร

การมอบอำนาจ คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า **ตัวการ** มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า **ตัวแทน** มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้น มีผลในทางกฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตนเอง

การมอบอำนาจให้ทำการใดที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำการนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขายที่ดิน กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้น การมอบอำนาจให้ขายที่ดินก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย โดยจะใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ต้องมีสาระสำคัญครบถ้วน แต่เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดิน โดยผู้นั้นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้ทำการแทน และมอบบัตรประจำตัวหรือสำเนาบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องให้กับผู้รับมอบอำนาจไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เจ้าของที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจะต้องระมัดระวังหรือกระทำการให้รัดกุมรอบคอบ มิฉะนั้นอาจเกิดการฉ้อโกงหรือได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงได้ จึงขอให้ผู้มอบได้ปฏิบัติตามคำเตือนหลังใบมอบอำนาจโดยเคร่งครัด

หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ 3 แบบ สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้ว (แบบ ท.ด. 21) สำหรับที่ดินยังไม่มีโฉนด หรือสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ท.อ. 4) และสำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (แบบ อ.ช. 21) หากจะใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง ชัดแนะในการมอบอำนาจ มีดังนี้

1. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ดิ็ก, บ้านเรือน, โรง ให้ชัดเจน
2. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่ามอบอำนาจ ให้ทำอะไร เช่น ซื้อขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย
3. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน
4. ถ้ามีการชดเชย ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่าขีดฆ่า ตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง
5. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วน และถูกต้องตามความประสงค์แล้วหรืออย่าลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด
6. ให้มีพยานอย่างน้อย 1 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน 2 คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้และให้ระบุชื่อ - ชื่อสกุลของพยานให้ชัดเจนอ่านออกกำกับไว้เพื่อการตรวจสอบกรณีผู้มอบมีคู่สมรสและทรัพย์สินที่มอบอำนาจให้มาดำเนินการนั้นเป็นทรัพย์สินซึ่งต้องจัดการร่วมกัน หากไม่มีหลักฐานที่คู่สมรสของผู้มอบยินยอมให้ทำนิติกรรมไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ต้องให้คู่สมรสของผู้มอบอำนาจลงชื่อเป็นพยานในหนังสือมอบอำนาจด้วย
7. กรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะสอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือเรียกให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ (ตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2555 ข้อ 15)

บางเรื่องผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจจากทั้งสองฝ่าย คือ เป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอน ในกรณีเช่นนี้ ผู้มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่า ยินยอมให้ผู้รับมอบเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา ๘๐๕ แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

ในส่วนผู้รับซื้อหรือผู้รับสิทธิในนิติกรรมมีหน้าที่ระมัดระวังด้วย โดยจะต้องรู้จักตัวเจ้าของที่ดินที่แท้จริง เพราะจะซื้อที่ดินทั้งที่เงินก็มาก ต้องรู้จักเจ้าของที่ดินว่ามีตัวตนหรือไม่ ยังมีชีวิตอยู่หรือไม่ มีเจตนาจะขายที่ดินหรือไม่ หากไม่รู้จักเจ้าของที่ดินที่แท้จริงเสียเลย ย่อมเป็นการผิดวิสัย ถ้าไม่แน่ใจก็อาจขอตรวจดูหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินก่อนได้ จึงขอให้ผู้รับโอนได้ใช้ความระมัดระวังเพื่อป้องกันผลประโยชน์ของตนเอง

● วิธีป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน

- เก็บรักษาโฉนดที่ดิน, น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข. ไว้ในที่ปลอดภัย ไม่มอบโฉนดที่ดิน, น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข. ให้กับผู้อื่น
- ควรติดต่อขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเป็นครั้งคราว
- ก่อนจะซื้อ ซื้อฝาก หรือรับจ้างจอง ควรไปตรวจสอบที่ดินให้ถูกต้องแน่นอน ถ้าสงสัยให้ไปขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเสียก่อน
- การซื้อที่ดินจัดสรร ควรซื้อจากผู้มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น
- อย่าเชื่อถือนายหน้า อาจถูกหลอกได้
- ถ้าที่ดินอยู่ห่างไกล หมั่นไปตรวจสอบ ถ้ามีผู้บุกรุก ให้รีบดำเนินการให้เรียบร้อยโดยเร็ว
- อย่าทำสัญญากู้เงินกันเองแล้วมอบโฉนดที่ดิน, น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข. ให้ผู้ให้กู้ยึดถือไว้ ควรไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้อง
- ศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่ดิน

“โฉนดที่ดินมีคุณค่า โปรดเก็บรักษาไว้ให้ดี”

การรับมรดกที่ดินจะทำอย่างไร

เมื่อเจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด หรือผู้ที่มีชื่อในโฉนดที่ดิน, หรือ น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข. หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตายลงไปที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดนั้น ก็จะเป็นมรดกซึ่งตกทอดแก่ทายาทของผู้ตาย โดยสิทธิตามกฎหมายหรือโดยพินัยกรรมที่เจ้ามรดกทำไว้ ทายาทที่มีสิทธิตามกฎหมายหรือทายาทโดยธรรมมี 6 ลำดับ แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้

1. ผู้สืบสันดาน (บุตร, หลาน, เหลน, ลื้อ)
2. บิดา มารดา
3. พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
4. พี่น้องร่วมบิดา หรือร่วมมารดาเดียวกัน
5. ปู่ ย่า ตา ยาย
6. ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ถือเป็นทายาทโดยธรรม มีสิทธิรับมรดกร่วมกับทายาทโดยธรรมทั้ง 6 ลำดับ โดยผู้มีสิทธิได้รับมรดกที่ดินจะต้องไปขอจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินนั้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

● หลักฐานที่ต้องนำไปประกอบการขอรับมรดก

1. โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
2. หลักฐานการเป็นทายาท เช่น บัตรประจำตัวประชาชน

3. หลักฐานที่แสดงว่าผู้รับมรดกเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามกฎหมาย

4. พินัยกรรม (ถ้ามี)

5. กรณีบุตรบุญธรรมเป็นผู้ขอรับมรดก ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม

6. ถ้ามีการพิพาทเกี่ยวกับมรดก ต้องนำสัญญาประนีประนอมยอมความหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดไปแสดง

● ในกรณีที่ผู้จัดการมรดก หลักฐานที่ต้องนำไป

1. คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล หรือพินัยกรรมซึ่งตั้งให้ผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดก

2. บัตรประจำตัวของผู้จัดการมรดก

3. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

● ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

1. ค่าขอ

– กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	แปลงละ	5 บาท
– กรณีห้องชุด	ห้องชุดละ	20 บาท

2. ค่าประกาศมรดก

– กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	แปลงละ	10 บาท
– กรณีห้องชุด	ห้องชุดละ	20 บาท

3. ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ

– กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	แปลงละ	50 บาท
– กรณีห้องชุด	ห้องชุดละ	100 บาท

4. ในกรณีโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ 0.5
5. ค่าจดทะเบียนโอนมรดกกรณีอื่น ร้อยละ 2 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์
6. กรณีโอนมรดกให้แก่ทายาทตามพินัยกรรม ซึ่งไม่ใช่ทายาทโดยธรรม ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.3 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์

การจำนองที่ดิน

จำนอง คือ การที่ผู้จำนองเอาทรัพย์สินของตนมาเป็นประกัน การชำระหนี้แก่ผู้รับจำนอง โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง การจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หากคู่สัญญาได้ตกลงกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ หรือไม่มีกฎหมายใด กำหนดดอกเบี้ยโดยชัดแจ้งแล้วตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนด ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี หากคู่สัญญาตกลงกำหนดอัตรา ดอกเบี้ยไว้ ห้ามมิให้คิดดอกเบี้ยเกินร้อยละสิบห้าต่อปีแต่ถ้ากำหนดอัตรา ดอกเบี้ยเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปีเป็นความผิดอาญาและขัดต่อความ สงบเรียบร้อยของประชาชน ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ ไม่มีผลผูกพันคู่กรณี

● หลักเกณฑ์การจำนอง

1. การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลผูกพันคู่กรณี
2. ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนองให้ชัดเจน
3. ต้องระบุจำนวนเงินเป็นเงินไทย เป็นจำนวนตรงตัว หรือ จำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองไว้เป็นประกัน

● ทรัพย์สินอะไรจำนองได้

ทรัพย์สินที่จดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวล กฎหมายที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่ ที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน

ที่ดินที่จำนองได้โดยทั่วไป ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิใน ที่ดินแล้ว อันได้แก่ ที่ดินมีโฉนดที่ดินหมายรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนด ตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ (น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข.)

● สิทธิของผู้จำนองและผู้รับจำนอง

1. **สิทธิของผู้จำนอง** เนื่องจากการจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง ดังนั้น แม้ว่าทรัพย์สินจะได้นำมาจำนองเป็นประกันการชำระหนี้แล้ว ผู้จำนองจึงยังคงเป็นเจ้าของอยู่ตามเดิมและยังคงครอบครองทำประโยชน์ในทรัพย์สินที่จำนองได้ต่อไป

2. สิทธิของผู้รับจำนอง

– ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้ทั่วไป

– ผู้รับจำนองบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่ผู้ใด การจำนองย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง

● การบังคับจำนอง

1. ผู้รับจำนองต้องมีเจตนาบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดในคำบอกกล่าวนั้น ถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องศาล เพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

2. เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนองให้นำเงินชำระหนี้คืนให้แก่ผู้รับจำนอง หากมีเงินเหลือเท่าใดให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง

3. เมื่อฟ้องศาลแล้ว ผู้รับจำนองยังมีสิทธิที่จะเรียกเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นของผู้รับจำนองได้ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึง ๕ ปี
- ผู้จำนองมิได้แสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้น

เท่าจำนวนเงินอันค้างชำระ และ

– ไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินจำนอง

4. ถ้าผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นของผู้รับจำนอง และราคาทรัพย์สินจำนองนั้นต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่ หรือถ้าเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น แต่หากมีการตกลงกันว่า “ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงินที่ขาดจนครบหรือยินยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่น นอกจากที่จำนองนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ” ข้อตกลงเช่นนี้มีผลบังคับกันได้

การขายฝาก

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดทรัพย์สินที่ขายฝาก ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอนก็ต้องไถ่คืนภายในสิบปี กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด 2 ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ไม่ต้องรอจนครบ 2 ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้ซื้อฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้ว จะต้อง มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนเงินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนา

สัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่า ผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่ หรือในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่งหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายใน หกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากเป็นคนที่ส่วนร่วมกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์สินในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดี และวางทรัพย์สินภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัดที่ไม่มีสำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่ให้ติดต่อศาลจังหวัดนั้น ๆ เพื่อจัดส่งแก่สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาคต่อไป อย่างไรก็ตามเมื่อใช้สิทธิไถ่แล้ว ควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

ทั้งนี้หากเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์สินโดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ต่อพนักงานที่ดินได้ในกรณี ดังต่อไปนี้

(1) ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

(2) ภายในหกเดือน นับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย

(3) กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์ อันเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา 18 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

ในการวางทรัพย์ตาม (1) (2) และ (3) ผู้ขายฝากต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก โดยยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. 9 พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ณ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝากไว้ หรือสำนักงานที่ดินและสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้

เมื่อได้ใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่แล้ว กรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วหรือนำหลักฐานการวางทรัพย์ พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุกัลดัตตีไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายุให้ทราบถึงการวางทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมต่อไป

การคำนวณระยะเวลาว่า สัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรก กล่าวคือถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด 1 ปี เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 ก็ต้องครบกำหนด 1 ปี ในวันที่ 24 ตุลาคม 2567

การขอตรวจสอบหลักทรัพย์

การตรวจสอบหลักทรัพย์ คือ การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่ผู้ขอทราบเฉพาะชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล แต่ไม่ทราบรายละเอียดหรือเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยผู้ขอต้องการทราบว่าบุคคลหรือนิติบุคคลใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใด และให้หมายความรวมถึงห้องชุดด้วย

ผู้ที่มีสิทธิขอตรวจสอบหลักทรัพย์จะต้องเป็นผู้มีสิทธิที่ชอบด้วยกฎหมาย คือ มีอำนาจที่กฎหมายให้การรับรองและคุ้มครอง เช่น

- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด หรือทนายความผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหนี้ดังกล่าว กรณีคดีที่ยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดตามกฎหมาย คู่ความในคดีดังกล่าวยังไม่ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิตามมาตรา 24 (8) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540

- กรณีผู้เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามาตามสัญญาประนีประนอมยอมความตามมาตรา 138 และมาตรา 147 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และมีหมายบังคับคดีแล้ว โดยผลของกฎหมายคดีนี้จึงถึงที่สุด จึงไม่ต้องมีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด

- กรณีผู้ขอเป็นทายาทของเจ้ามรดก หรือกรณีผู้จัดการมรดกขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของเจ้ามรดกเพื่อจัดการทรัพย์สินมรดก ถือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายตามมาตรา 24 (8) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 จึงสามารถยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของเจ้ามรดกได้

● หลักฐานที่ต้องนำไปประกอบการขอตรวจสอบหลักทรัพย์

- ผู้ที่ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ต้องเตรียมเอกสารหลักฐาน เช่น
 - บัตรประจำตัวประชาชน (ต้นฉบับ)
 - หลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย เช่น คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด และหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด
 - กรณีผู้ขออ้างว่าคดีได้ถึงที่สุดโดยผลของกฎหมาย ผู้ขอต้องยืนยันและอ้างกฎหมายที่บัญญัติให้คดีถึงที่สุดนั้น เช่น คำพิพากษตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งถึงที่สุดแล้ว ตามมาตรา 138 และมาตรา 147 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และมีหมายบังคับคดีแล้ว เป็นต้น
 - กรณีที่มีการมอบอำนาจ ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ

● การยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์

ผู้ที่มีความประสงค์ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ สามารถยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. 9 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ทั่วประเทศ พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย โดยแจ้งความประสงค์ว่า ขอตรวจสอบเพื่อประโยชน์อย่างไร และมีความประสงค์จะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ในสำนักงานที่ดินแห่งใดบ้าง

พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 และพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 โดยผู้ขอต้องเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัดขอถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2566

ปัจจุบันคนต่างด้าว ไม่อาจถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ ยกเว้นเพียง 3 กรณี กล่าวคือ

1. การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้
 - (1) นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทในธุรกิจหรือกิจการที่กำหนด
 - (2) สามารถซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่
 - (3) ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี
 - (4) ดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยแสดงหลักฐานการคงการลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ปีละครั้ง
 - (5) ที่ดินต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร
3. การขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น

เช่น พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 พระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 เป็นต้น

บทกำหนดโทษ หากคนต่างด้าว ถือครองที่ดินโดยฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว ก็จะมีผลผิดตามมาตรา 111 แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน หรือในกรณีหากคนไทยผู้ใดถือครองที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว (นอกมี) ก็จะมีผลผิดตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งจำทั้งปรับ

คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวอาจได้มาซึ่งอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

(1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ทั้งนี้ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยกจัด

บทกำหนดโทษ คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว ถือครองอาคารชุดโดยฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายก็จะมีผลผิดตามมาตรา 63 – 73 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

**การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม
พ.ศ. 2542 มีหลักเกณฑ์ ดังนี้**

- (1) เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมซึ่งเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี
- (2) ประเภทพาณิชย์กรรม ที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่า 20 ล้านบาท หรือประเภทอุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้
- (3) ประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่จะเช่า ต้องเป็นพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว
- (4) ต้องมีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
- (5) ที่ดินที่จะเช่าต้องอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมหรือเป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

ขั้นตอนการขอกถอนโฉนด สอบเซต แบ่งแยก และรวมโฉนด

ทำได้ดังนี้

1. การออกโฉนด นำหลักฐานที่ดิน เช่น ส.ค.1 ใบจอง น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข., น.ค.3 หรือ กสน.5 สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัว ยื่นคำขอพร้อมกับชี้ตำแหน่งที่ดินในระวาง
2. การสอบเซต แบ่งแยก และรวมโฉนดให้ยื่นคำขอพร้อมโฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัว
3. เจ้าหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้อง จัดทำคำขอส่งฝ่ายรังวัด ดำเนินการ
4. ฝ่ายรังวัดประมาณการเงินมัดจำรังวัด นัดรังวัดตามคิวคำขอ จัดทำใบนัดรังวัด (ท.ด. 2 ก.) ให้ผู้ขอรับไป ผู้ขอต้องตรวจสอบสาระสำคัญ ในใบนัดรังวัด
5. ผู้ขอวางเงินมัดจำรังวัด สำหรับข้างเคียงที่เป็นส่วนราชการ ให้ผู้ขอไปติดต่อผู้ดูแล เพื่อบัดหมายในการไปรังวัดชี้แนวเขตที่ดินที่ขอ รังวัดได้ถูกต้อง
6. ผู้ขอไปพบช่างรังวัดตามกำหนด วัน เวลา สถานที่ที่นัดพบ ในใบนัดรังวัด (ท.ด. 2 ก.)
7. ผู้ขอ นำช่างทำการรังวัดร่วมกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ เจ้าหน้าที่หน่วยงานอื่น (ในกรณีที่ดินมีเขตติดต่อแม่น้ำ คลอง ทางหลวง ที่ราชพัสดุและอื่นๆ)
8. ถ้ามีการคัดค้านเขต ช่างรังวัดจะทำแผนที่แสดงเขตที่คัดค้าน บันทึกถ้อยคำผู้ขอและผู้คัดค้าน

9. กรณีออกโฉนด ถ้าข้างเคียงได้รับหนังสือแจ้งแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่รับรองเขตโดยไม่คัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดให้ได้เมื่อพ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันรังวัด แต่ไม่สามารถติดต่อข้างเคียงได้ จะต้องทำการปิดประกาศแจ้งข้างเคียงที่สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรืออำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านบริเวณที่ดินข้างเคียง ถ้าอยู่ในเขตเทศบาล เพื่อให้ข้างเคียงมาลงชื่อรับรองเขตหรือคัดค้านการรังวัดภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดประกาศ

10. กรณีสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขต จะต้องดำเนินการส่งหนังสือสอบถามหรือปิดประกาศแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง ให้มาลงชื่อรับรองเขตหรือคัดค้านการรังวัดภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ส่งหนังสือ ในกรณีสอบเขต แบ่งแยก รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม จะมีหนังสือแจ้งการปักหลักเขตใหม่ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ

11. เมื่อนำทำการรังวัดเสร็จแล้ว ช่างรังวัดจะดำเนินการรังวัดตามที่เจ้าของที่ดินได้ตกลงกันไว้ แล้วนำผลการรังวัดมาคำนวณแผนที่ลงที่หมายแผนที่ คำนวณเนื้อที่ จ้างลงรูปแผนที่ ขอดำเนินการเลขหน้าสำรวจ เขียนรายงานการรังวัดและค่าใช้จ่ายเพื่อส่งผู้บังคับบัญชาดำเนินการตรวจสอบความถูกต้อง

12. หัวหน้างานรังวัดและหัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจเรื่อง เสนอเจ้าพนักงานที่ดินส่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัด ฝ่ายรังวัดส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนรับไปดำเนินการ

13. กรณีสอบเขต แบ่งแยก รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ได้แจ้งการปักหลักเขตให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบแล้ว กรณีมีการแก้รูปแผนที่หรือเนื้อที่และรวมโฉนด เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตครบ เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดจะเขียนโฉนดที่ดิน (กรณีแบ่งแยกไม่เกิน 3 แปลง) ส่งให้ฝ่ายทะเบียนนัดผู้ขอมาจดทะเบียนแก้ไขหลักฐานโฉนดที่ดินและรับโฉนดที่ดิน

14. การออกโฉนด ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องจากฝ่ายรังวัดแล้ว ให้ผู้ขอรับประกาศแจกโฉนดที่ดินไปส่งที่อำเภอ กำนันท้องถิ่น และปิดประกาศ ในบริเวณที่ดิน ในเขตเทศบาลปิดที่สำนักงานเทศบาลด้วย ครบกำหนด 30 วัน ไม่มีการคัดค้าน ออกโฉนดให้ได้

หมายเหตุ การรังวัดออก น.ส. 3, น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข. การแบ่งแยก ตรวจสอบเนื้อที่และรวม น.ส. 3, น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข. การเปลี่ยน น.ส. 3, น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข. การเปลี่ยน โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็น โฉนดที่ดิน ปฏิบัติเช่นเดียวกับขั้นตอนการขอออกโฉนด การแบ่งแยก สอบเขต และรวมโฉนด

การรังวัดแบ่งแยก ตรวจสอบเนื้อที่ รวม น.ส. 3 และการเปลี่ยน น.ส. 3 เป็น น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข. ต้องมีการประกาศ กำหนด 30 วัน

คำแนะนำ โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ

กรมที่ดิน ได้จัดทำโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ เพื่อเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อลดความเหลื่อมล้ำ ในด้านการถือครองที่ดิน สร้างงาน สร้างรายได้ สร้างโอกาสให้ประชาชน สามารถยกระดับคุณภาพชีวิต และพัฒนาอาชีพของตนให้มีความเจริญ มั่นคงทางเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นการดำเนินการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ ประชาชนที่มีหลักฐาน เช่น ใบจอง ใบเหี้ยบย่อ หนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ (น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข.) น.ค. 3 กสน. 5 หรือหลักฐานอื่นๆ ตลอดจนที่ดินที่ไม่มีหลักฐานที่อยู่หลักเกณฑ์ออกโฉนดที่ดินได้ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน

เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ในการออกโฉนดที่ดิน

1. บัตรประชาชนของเจ้าของที่ดิน
2. สำเนาทะเบียนบ้าน
3. หลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น ใบจอง (น.ส. 2) ใบเหี้ยบย่อ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข. หรือแบบ หมายเลข 3 โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หลัก ฐานแสดงสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ (น.ค. 3) กสน. 5 หรือกรณีที่ดินที่ไม่มีหลักฐานเดิมที่ได้มีการแจ้งความประสงค์ จะได้สิทธิในที่ดินภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดประกาศเดินสำรวจ ตามแบบ ส.ค. 3 หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิดังกล่าว แต่ได้นำรังวัดปัก หลักเขตที่ดินตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่นัดหมาย

● เจ้าของที่ดินต้องเตรียมตัวอย่างไรบ้างก่อนนำรังวัด

1. ต้องตรวจสอบหลักฐานต่าง ๆ ว่า มีเอกสารอะไรบ้าง และเตรียมไว้ให้พร้อมในวันนำรังวัดเพื่อแสดงกับเจ้าหน้าที่
2. ชื่อตัว ชื่อสกุลในหลักฐานบัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน และเอกสารเกี่ยวกับที่ดินถูกต้องตรงกันหรือไม่ หากไม่ถูกต้องให้ติดต่อแก้ไขที่อำเภอและ/หรือสำนักงานที่ดินโดยเร็ว
3. ถ้าซื้อขายที่ดิน หรือรับให้ที่ดินกันโดยมีหลักฐาน น.ส. 3, น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข. และยังมีได้จดทะเบียนโอนกัน ก็ต้องไปจดทะเบียนโอนกันให้ถูกต้องตามกฎหมายที่สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยกก่อน เมื่อมีชื่อในหลักฐานแล้วจึงจะนำรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นชื่อของตนเองได้
4. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินมีชื่อใน น.ส. 3, น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข. ตาย และยังมีได้จดทะเบียนผู้จัดการมรดก หรือโอนมรดกให้แก่ทายาท ทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมายหรือผู้รับพินัยกรรม สามารถนำทำการเดินสำรวจรังวัดได้ โดยต้องเตรียมหลักฐานการเป็นทายาทพร้อมสำเนาไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่
5. ถ้ามีใบจอง (น.ส. 2) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 น.ส. 3 ก. น.ส. 3 ข. หรือแบบหมายเลข 3) แต่หลักฐานดังกล่าวชำรุดหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินไปขอสำเนาเอกสารฉบับของสำนักงานที่ดินเพื่อนำไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ในวันนำรังวัด
6. ถ้ามี น.ส. 3 น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข. แต่จำนองไว้ก็ขอสำเนาเอกสารฉบับสำนักงานที่ดินมาเตรียมไว้ก่อนได้

7. เจ้าของที่ดินต้องมานำรังวัดชี้เขต ตามวัน เวลาที่เจ้าหน้าที่นัดหมาย หากไม่สามารถนำรังวัดได้ตามกำหนดอาจทำหนังสือมอบอำนาจให้แก่บุคคลอื่นมาดำเนินการแทนได้

8. เมื่อทราบกำหนดวันนัดหมายรังวัดของเจ้าหน้าที่แล้ว ต้องเตรียมதாகทางแนวเขตที่ดินเพื่อความสะดวกในการรังวัดรอบแปลงที่ดิน

9. ขอรับหลักเขตที่ดินจากเจ้าหน้าที่เพื่อใช้ปักตามมุมเขตที่ดินของตน

10. ประสานกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงทุกท่าน พร้อมผู้ปกครองท้องที่ เช่น กำนัน หรือผู้ใหญ่บ้าน เพื่อรับทราบวันทำการรังวัด

● ค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรังวัด แต่จะต้องเสียค่าธรรมเนียมเป็นค่าออกโฉนดที่ดิน ค่าหลักเขตที่ดิน และค่ามอบอำนาจกรณีที่มีการมอบอำนาจ โดยเจ้าของที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดินไปก่อนแต่ยังไม่ชำระค่าธรรมเนียมก็ได้ แต่เมื่อเจ้าของที่ดินได้นำโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ก็จะต้องเสียเงินค่าธรรมเนียมด้วย ดังนี้

1. เนื้อที่ออกโฉนดที่ดิน ไม่เกิน 20 ไร่ แปลงละ 50 บาท
ถ้าเนื้อที่เกิน 20 ไร่ ส่วนที่เกินคิดเพิ่มอีกไร่ละ 2 บาท เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่

2. ค่าหลักเขตที่ดินแปลงละ 60 บาท เท่ากันทุกแปลงรวมเป็นเงินค่าธรรมเนียมประมาณ 100 บาท

3. ในกรณีที่มีการมอบอำนาจ จะต้องเสียค่ามอบอำนาจเรื่องละ 20 บาท (ค่าอากรแสตมป์ปิดใบมอบอำนาจฉบับละ 30 บาท)

● ที่ดินที่ต้องห้ามออกโฉนดที่ดิน

1. ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
2. ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้าม ยกเว้นที่ดินที่มีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน
3. ที่เกาะ ยกเว้นที่ดินที่มีหลักฐานแจ้งการครอบครอง ใบจอง ใบเหี่ยยบย่อ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจอง ที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. 3 กสน. 5)
4. ที่สงวนหวงห้ามตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายอื่น
5. ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น เช่น ป่าไม้ถาวร ป่าชายเลน เป็นต้น

คำเตือน

1. อย่าหลงเชื่อคำแอบอ้างจากบุคคลหนึ่งบุคคลใดว่าจะช่วยติดต่อทำโฉนดที่ดินให้ได้ โดยเรียกร้องค่าใช้จ่าย หรือเรียกเก็บเงินล่วงหน้าเพื่อแลกเปลี่ยนกับการทำโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ เพราะเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมต่อเมื่อทำโฉนดที่ดินเสร็จ และนัดหมายให้เจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดิน โดยจะออกใบเสร็จรับเงินให้ไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเก็บแปลงละ 110 บาท ถ้าเกิน 20 ไร่ เก็บเพิ่มอีกไร่ละ 2 บาท เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่ (กรณีที่มีการมอบอำนาจเรื่องละ 20 บาท และค่าอากรแสตมป์ปิดใบมอบอำนาจ ฉบับละ 30 บาท)

2. หากมีผู้ใดแอบอ้างเรียกเก็บเงินตามข้อ 1 เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ให้แจ้งเจ้าหน้าที่ตำรวจดำเนินการตามกฎหมาย และแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก หรือผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินซึ่งรับผิดชอบในท้องที่ หรือแจ้งไปที่สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน โทร. 0 2503 3812, 0 2503 3394

คำแนะนำ ก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร

ความหวังของผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร คือ อยู่ในบริเวณทำเลดี สภาพแวดล้อมดี และเมื่อซื้อที่ดินแล้วได้รับโอนที่ดิน ซื้อที่ดินพร้อมบ้านก็ได้ รับโอนที่ดินพร้อมบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ไม่ชำรุดบกพร่อง ไม่มีปัญหาตามมาภายหลัง ไม่ถูกฉ้อโกง กรมที่ดินจึงขอให้ประชาชนที่มีความต้องการจะซื้อบ้านหรือที่ดินจัดสรร ทำการตรวจสอบทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อมของโครงการ รวมทั้งตรวจสอบและระมัดระวังในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ก่อนที่จะตัดสินใจทำสัญญาจองที่ดินหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน

1. การตรวจสอบทางกายภาพทำเล

การตรวจสอบที่ดินอย่างน้อยต้องตรวจสอบ

1) สอบประวัติ นั่นคือการเสาะหาข้อมูลว่าที่ดินโครงการเคยเป็นสระน้ำหรือถูกขุดหน้าดินออกไปหรือไม่ เพราะจะมีผลต่อการถมดินใหม่ลงทับหน้าดินเดิม หากลักษณะดินเดิมเป็นพื้นที่ดังกล่าว การถมดินลงไปใหม่ โดยต้องการให้เนื้อดินแน่นไม่ทรุดตัว จะต้องใช้เวลานานกว่าปี

2) ตรวจสอบที่ตั้งพิเศษเฉพาะที่ดินอยู่ในบริเวณแถบชายทะเล เช่น บริเวณจังหวัดสมุทรสาคร สมุทรปราการ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ฯลฯ เพราะที่ดินบริเวณเหล่านี้มีลักษณะเป็นดินเลนชุ่มน้ำ ทำให้เกิดการสั่นไหวของดินข้างใต้ หรือดินทรุด ลักษณะของดินดังกล่าวจะมีผลต่อการเลือกใช้เสาเข็มและฐานรากของบ้านที่ต้องมีขนาดและความยาวมากกว่าที่ดินบริเวณอื่นๆ

3) พิจารณาถึงสภาพแวดล้อมของที่ดิน ที่ดินผืนนั้นต้องมีถนน หรือทางเข้าออกสะดวก มีระบบสาธารณูปโภค ทั้งเรื่องไฟฟ้า

ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ครอบครั้น หรืออย่างน้อยให้แน่ใจว่าจะมีการพัฒนาในด้านสาธารณูปโภคเหล่านี้ในอนาคต

4) ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานของชีวิต เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน วัด สถานีตำรวจ ห้างสรรพสินค้าหรือร้านค้า รวมไปถึงไม่ไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก หากเป็นไปได้ควรเลือกทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ไม่อยู่ในย่านแหล่งเสื่อมโทรม โรงงานที่ปล่อยมลพิษของเสีย หรือแหล่งมั่วสุมอบายมุขต่างๆ

5) ตรวจสอบเอกสารหลักฐานทางกฎหมายต่างๆ ให้ถูกต้องรัดกุมโดยที่ดินต้องสามารถตรวจสอบวัดระยะความกว้าง ยาว และพื้นที่ได้ตามโฉนดที่ดิน ปกติแปลงที่ดินแต่ละแปลงจะมีมุมหลักเขตที่ดินกำกับขนาดของแต่ละแปลงไว้ โดยให้ถือค่าจากศูนย์กลางมุมหลักเขตที่ดินเป็นหลักและตรวจสอบเลขที่ของมุมหลักเขตให้ตรงกับเลขที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน

ประการสำคัญอย่างหนึ่งคือ ที่ดินแปลงนั้นต้องมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่แสดงการเป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นสิทธิของผู้ขายแล้วโดยสมบูรณ์ และไม่ล้มตรวจสอบดูก่อนซื้อว่าทางราชการมีโครงการที่จะดำเนินการใดในบริเวณที่ดินนั้นหรือไม่ เช่น เป็นพื้นที่อยู่ในแนวเวนคืนจากทางราชการหรือไม่ ตรวจสอบผังเมืองว่าพื้นที่ดินบริเวณนั้นอยู่ในพื้นที่มีสีอะไร โดยตรวจสอบได้ที่สำนักผังเมืองหรือสำนักงานเขตซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ สำหรับต่างจังหวัดตรวจสอบได้ที่เทศบาลหรือสำนักงานโยธาจังหวัดที่โครงการจัดสรรตั้งอยู่

6) การสอบถามไปยังหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องในหลายกรณี ถ้าข้อมูลไม่ชัดเจนหรือสงสัยความถูกต้องควรสอบถามไปที่หน่วยงานเจ้าของเรื่อง อาทิเช่น

กรมที่ดินหรือที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นอยู่ในเขต เพื่อสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน และเจ้าของที่ดินเดิม

กรุงเทพมหานคร โยธาธิการจังหวัด หรือ อบต. เพื่อทราบเขต ห้ามก่อสร้างแนวเวนคืนตัดถนน หรือ บริเวณที่กำหนดไว้สำหรับก่อสร้าง อาคารแยกตามประเภท เช่น เขตที่อยู่อาศัย เขตโรงงาน เป็นต้น

การทางพิเศษฯ และกรมทางหลวง เพื่อสอบถามแนวห้าม ก่อสร้างจากแนวทางด่วนพิเศษ หรือแนวถนนหลวง

การไฟฟ้าฝ่ายผลิตหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อสอบถาม แนวสายไฟฟ้าแรงสูงขนานผ่าน

2. ตรวจสอบการโฆษณา และแผนผังโครงการที่ดินจัดสรร

1) ตรวจสอบว่า ใครเป็นผู้ประกอบการในโครงการจัดสรร ที่ดินที่ท่านกำลังจะซื้อ ผู้ประกอบการมีฐานะมั่นคงทางการเงินเพียงใด เคยดำเนินการด้านการจัดสรรที่ดินมาก่อนหรือไม่ เคยถูกร้องเรียนมาแล้ว หรือไม่ (สอบถามข้อมูลได้จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภค กรมที่ดิน กองบังคับการปราบปรามอาชญากรรมทาง เศรษฐกิจและเทคโนโลยี) โครงการที่ผ่านมา มีสภาพเป็นอย่างไร ทำตาม สัญญาครบถ้วนหรือไม่ มีการโอนที่ดินบ้านตรงตามกำหนดหรือไม่ (สอบถามจากผู้ซื้อรายอื่นๆ)

2) ตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งนำมาโฆษณาทำการจัดสรรที่ดินหรือที่จะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายว่า มีชื่อผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดิน ขณะนั้นหรือไม่ และที่ดินแปลงนั้นมีภาระผูกพันใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิด ความเดือดร้อนหรือเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ โดยสอบถามข้อมูลได้จากสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาซึ่งที่ดินนั้นอยู่ในเขต

3) โครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านจะซื้อ ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้วหรือไม่ โดยหากที่ดินจัดสรรอยู่ในกรุงเทพมหานคร สามารถติดต่อสอบถามได้ที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน โทรศัพท์ 0-2141-5805-10 หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งที่ดินนั้นอยู่ในเขต

กรณีที่ท่านจะซื้อที่ดินจัดสรรพร้อมบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ ควรตรวจสอบเพิ่มเติมด้วยว่า ผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วหรือไม่ โดยตรวจสอบข้อมูลได้จากสำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี

4) ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สโมสรร ะบายน้ำ ว่าได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ตามที่โฆษณา (ตรวจสอบจากใบโฆษณา) และถูกต้องตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ (ตรวจสอบจากสำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะมีใบอนุญาต แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินแสดงไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน)

5) กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะครบถ้วนถูกต้องแล้ว ควรตรวจสอบเงื่อนไขและระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดิน ว่าได้กำหนดไว้อย่างไร เป็นเวลาเท่าใด และกำหนดอัตราเรียกเก็บค่าใช้ บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะไว้หรือไม่ ในอัตราเท่าใด ตรงกับโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ หรือที่โฆษณาไว้หรือไม่

6) หากผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะ หรือจัดทำยังไม่แล้วเสร็จ ให้สอบถามก่อนทำสัญญาว่าจะดำเนินการเมื่อใด แล้วเสร็จเมื่อใด โดยให้ผู้ประกอบการเขียนไว้ในสัญญา

และควรตรวจสอบเพิ่มเติมด้วยว่า โครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีการทำสัญญา
ค้ำประกันการจัดทำไว้หรือไม่ และกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะหรือไม่อย่างไร

7) กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่นำ
มาทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือ
ภาระการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ที่แบ่งเป็นแปลงย่อยแล้ว ขอให้ตรวจสอบในสารบัญญัตินี้
ฉบับที่ประสงค์จะซื้อจากผู้จัดสรรที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดิน
นั้นอยู่ในเขต ว่ามีการระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนอง
จะได้รับชำระหนี้ตรงกับจำนวนที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินหรือไม่

8) ตรวจสอบสัญญาจะซื้อจะขายก่อนลงนามในสัญญา
ควรตรวจสอบว่าสัญญานั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้ใช้แบบมาตรฐานของสัญญา
จะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรหรือไม่ และกรณีที่ที่ดินมีบุริมสิทธิหรือการจำนอง
ติดอยู่ จำนวนเงินงวดสุดท้ายที่ตกลงชำระกันไม่ต่ำกว่าหนี้บุริมสิทธิหรือ
หนี้จำนองตามที่ปรากฏอยู่ในสารบัญญัตินี้ของโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่

๙) ให้เก็บหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน
ที่ท่านซื้อไว้ให้ครบถ้วน เช่น หลักฐานการโฆษณา สำเนาสัญญาต่าง ๆ
ใบเสร็จรับเงิน ฯลฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานกรณีที่มีปัญหาในภายหลัง

หากตรวจสอบแล้วมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อ
สอบถามได้โดยตรงที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ อาคารรัฐประศาสนภักดี
โทรศัพท์ 0-2141-5805-10 หรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ
สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่

คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุด

ปัจจุบัน คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดกลายเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เพราะตอบโจทย์รูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) สมัยใหม่ ที่ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อ เช่น ทำเลดี ใกล้ที่ทำงาน ติดรถไฟฟ้า ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน มีสระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องชุดมีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี สะดวกสบาย ปลอดภัยจากพื้นที่น้ำท่วม ผู้ซื้อจึงควรศึกษาข้อมูลให้ดีก่อนตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุด

การซื้อห้องชุดในปัจจุบันจะมี 2 ลักษณะ คือ ซื้อจากโครงการโดยตรง และซื้อห้องชุดมือสองต่อจากบุคคลอื่น

การซื้อจากโครงการโดยตรง จะมี 2 กรณี คือ กรณีอาคารชุดที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และกรณีที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

กรณีอาคารชุดที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ผู้ซื้อควรพิจารณาข้อมูลเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

1. โครงการมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่
2. ผู้ประกอบการเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือไม่ และที่ดินแปลงที่จะก่อสร้างอาคารชุดต้องมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น นอกจากนี้ ถ้าที่ดินมีการผูกพันอย่างอื่น จะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ ยกเว้นเรื่อง จำนอง
3. ดูแผนผังแสดงแนวเขตที่ดินที่ตั้งอาคาร ว่ามีทางเข้าออกหรือไม่ และทางเข้าออกนั้นเป็นทางสาธารณะหรือทางส่วนบุคคล ถ้าเป็นทางส่วนบุคคลต้องตรวจสอบว่า เจ้าของที่ดินได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้สามารถใช้ที่ดินเป็นทางเข้าออกอาคารไว้เรียบร้อยแล้วหรือไม่ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาตามมาในภายหลัง

4. เก็บเอกสารการโฆษณาหรือโบรชัวร์ประชาสัมพันธ์ของโครงการไว้ทั้งหมด หากในอนาคตโครงการผิดสัญญา ไม่ทำตามที่ได้โฆษณาไว้ สามารถใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้องโครงการได้

5. ความน่าเชื่อถือของโครงการ ผู้ประกอบการมีความมั่นคงและมีประวัติการประกอบกิจการที่ดีหรือไม่ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หากเป็นนิติบุคคล มีบุคคลใดเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน

6. ตรวจสอบว่า อาคารดังกล่าวจะเริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จเมื่อใด

7. ผู้ประกอบการใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดหรือ (อ.ช. 22) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2552 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 หรือไม่

กรณีอาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อควรพิจารณาข้อมูลเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

1. มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วหรือไม่ บุคคลใดเป็นผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด

2. ควรตรวจสอบ เลขที่โฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุดและทางเข้าออกของอาคารชุด

3. ความน่าเชื่อถือของโครงการ ผู้ประกอบการมีความมั่นคงและมีประวัติการประกอบกิจการที่ดีหรือไม่ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หากเป็นนิติบุคคล มีบุคคลใดเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน

4. ตรวจสอบรายการทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางว่าตรงกับที่ได้โฆษณาไว้หรือไม่

5. ควรตรวจสอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระ นอกเหนือจากราคาค่าห้องชุด เช่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เงินกองทุน เป็นต้น

6. ตรวจสอบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวก่อนว่าจะยอมรับเงื่อนไขตามข้อบังคับได้หรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ซื้อควรตรวจสอบเอกสารการโฆษณาหรือโบรชัวร์ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐาน กรณีที่ผู้ประกอบการทำไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือไม่ตรงกับที่ได้โฆษณาไว้ เนื่องจากกฎหมายถือว่าเอกสารดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขาย

การซื้อห้องชุดมือสองต่อจากบุคคลอื่น มีคำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อ ดังนี้

1. ตรวจสอบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทำเลที่ตั้งของอาคารชุด และสภาพของห้องชุด ว่าพร้อมอยู่อาศัยหรือไม่

2. ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดมีอะไรบ้าง มีสภาพอย่างไร เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

3. การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอย่างไร ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่าไร เรียกเก็บอย่างไร และการดำเนินการของผู้จัดการ และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีประสิทธิภาพหรือไม่

4. ในการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ฉบับปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงด้วย

การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัยฯ

ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เหลือร้อยละ 0.01
(สำหรับสินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัยฯ อัดค้ำภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น)

ขั้นตอนการดำเนินการ

1. ยื่นคำขอออกหนังสือรับรอง (ตามแบบแนบท้าย)

1.1 บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ได้รับความเสียหายจาก
อุทกภัย อัดค้ำภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น โดยผู้นั้นมิได้จงใจก่อให้เกิดขึ้น

1.2 ยื่นคำขอออกหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องที่ที่
เกิดภัย ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ภัยนั้นสิ้นสุด ดังนี้

- เขตองค์การบริหารส่วนตำบล ยื่นต่อประธานกรรมการ
บริหารองค์การบริหารส่วนตำบล
- เขตสุขาภิบาล ยื่นต่อประธานกรรมการสุขาภิบาล
- เขตเทศบาล ยื่นต่อนายกเทศมนตรี
- เขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ยื่นต่อนายกองค์การ
บริหารส่วนจังหวัด

– เขตเมืองพัทยา ยื่นต่อปลัดเมืองพัทยา

– เขตกรุงเทพมหานคร ยื่นต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

1.3 หลักฐานประกอบการยื่นคำขอออกหนังสือรับรอง

กรณีผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา ต้องมีหลักฐานดังนี้

- (1) บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตร หรือหลักฐานอื่นใด
ของทางราชการที่มีรูปถ่ายสามารถแสดงตนได้
- (2) ทะเบียนบ้าน

(3) โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกจากที่ดิน

(4) หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)

(5) โครงการฟื้นฟูความเสียหายในอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ซึ่งเป็นโครงการที่จัดทำขึ้นเพื่อเสนอต่อผู้รับจ้างนอง โดยจะต้องแสดงรายละเอียดการดำเนินการฟื้นฟูความเสียหาย ประมาณการค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการและกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการแล้วเสร็จ

(6) หลักฐานและรายละเอียดอื่นที่พนักงานเจ้าหน้าที่ เห็นสมควรตามความจำเป็น

กรณีที่ผู้ขอเป็นนิติบุคคล ต้องมีหลักฐานดังนี้ด้วย

(1) หนังสือรับรองว่าได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(2) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ตราสารจัดตั้งนิติบุคคล

(3) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคลนั้น

2. ยื่นคำขอจดทะเบียนจ้างนอง

เมื่อได้รับหนังสือรับรองแล้ว ให้นำไปยื่นคำขอจดทะเบียนจ้างนองอสังหาริมทรัพย์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ออกหนังสือรับรอง พร้อมหลักฐานประกอบการจดทะเบียน

หมายเหตุ ผู้ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ต้องนำหนังสือรับรองไปขอจดทะเบียนจ้างนองให้แล้วเสร็จ ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้ออกหนังสือรับรอง มิฉะนั้น จะสิ้นสิทธิที่จะได้รับประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียม

(รายละเอียด กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง ศึกษาได้จาก www.dol.go.th)



ที่.....

(ส่วนราชการเจ้าของหนังสือ)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การขอรับประโยชน์จากการเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

เรียน

อ้างถึง คำขอของท่าน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ตามที่ท่านได้ยื่นคำขอ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. เพื่อขอรับประโยชน์จากการเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตถภัยอื่น ในอัตราร้อยละ 0.01 ตามข้อ ๒ (๗) (ญ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นั้น

พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านไม่ควรได้รับประโยชน์จากการเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง ตามข้อ 2 (7) (ญ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เนื่องจาก.....

.....

อนึ่ง ในการนี้ท่านมีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวต่อผู้ว่าราชการจังหวัด (ในเขตกรุงเทพมหานครให้อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

(ตำแหน่ง).....

(ส่วนราชการเจ้าของเรื่อง)

โทร.

โทรสาร



เลขที่.....

(ส่วนราชการเจ้าของหนังสือ)

หนังสือรับรอง

หนังสือฉบับนี้ให้ไว้เพื่อรับรองว่า.....

(ชื่อ - ชื่อสกุล)

อยู่ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....ได้รับความเสียหายจาก ☐ อุทกภัย☐ อัคคีภัย ☐ วาตภัย ☐ มหันตภัยอื่น.....ที่เกิดขึ้น ณ

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

จริง

สมควรได้รับประโยชน์จากการเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อ

เพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากภัยดังกล่าว ตามข้อ ๒ (๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้ภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ออกหนังสือรับรอง

ให้ไว้ ณ วันที่.....พ.ศ.

(ลงชื่อ)

(.....)

(ตำแหน่ง)



ประกาศ



การให้บริการประชาชน
สำนักงานที่ดินทุกแห่งทั่วประเทศ

 เปิดรับบัตรคิว

 **08.30 - 15.30 น.**
เริ่มตั้งแต่
1 ตุลาคม 2567

 **วันเวลาทำการ**
วันจันทร์ - วันศุกร์
08.30 - 16.30 น.
(ยกเว้นวันหยุดราชการ)

เพื่อความสะดวกรวดเร็ว
สามารถจองคิวล่วงหน้า
ผ่านระบบ **e - QLands**



e-QLands



Landsmaps
ค้นหารูปแปลงและรายละเอียดที่ดินทั่วไทย

ประชาชนสามารถค้นหาข้อมูลที่ดิน
ได้ด้วยตนเอง

กรมที่ดิน
Department of Lands

Download on the App Store
GET IT ON Google Play

DOWNLOAD

ตำแหน่งที่ดิน รูปแปลงที่ดิน พื้นที่จากภาพถ่ายดาวเทียม และ street view ค่าใช้จ่ายในการรังวัด ราคาประเมิน โฉนดที่ดินรายแปลง ภาษีอากร

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา

Call center โทร. 02 141 5555 www.dol.go.th

Facebook: กรมที่ดิน, Twitter: กรมที่ดิน, YouTube: กรมที่ดิน, Instagram: กรมที่ดิน, TikTok: กรมที่ดิน



กรมที่ดิน
Department of Lands



e-QLands

จองคิวกรมที่ดินแบบออนไลน์

จองคิวจดทะเบียน

จองคิวรังวัด

จองคิวจดทะเบียนต่างสำนักงาน
แบบออนไลน์



GET IT ON
Google Play



Download on the
App Store







กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา

Call center โทร. 02 141 5555 www.dol.go.th

 กรมที่ดิน Fanpage
  กรมที่ดิน
  DOL-PR
  @SmartLands
  กรมที่ดิน Channel

52 รอบรู้เรื่องที่ดิน