



การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร
&
การควบคุมการปรับปรุงข้อมูลทะเบียนที่ดิน และ
การนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์ในสำนักงานที่ดิน

กลุ่มตรวจสอบภายใน กรมที่ดิน

29-05-67



การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร





ประเด็น/ข้อผิดพลาด





กรมที่ดิน
Department of Lands



การประเมินราคา
ที่ดิน &
สิ่งปลูกสร้าง





การประเมินราคา

-  ประเมินราคาไม่ตรงตามอัตราที่กำหนดไว้ตามบัญชี
-  ราคาที่ดินต่อตารางวา
-  ราคาสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร
-  ข้อมูลเนื้อที่ผิดพลาด / สัดส่วนการถือครองไม่ถูกต้อง
-  การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างเพื่อหักค่าเสื่อมราคาไม่ถูกต้อง



ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง

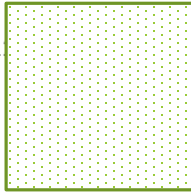
รอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๖๗ - ๒๕๖๗

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง UTM 51

หน้าสำรวจ

โฉนดเลขที่



เลขที่ดิน ๒๑๖๙

มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐

ตำบล ดอนเมือง

อำเภอ ดอนเมือง

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ - ไร่ - งาน ๓๕.๓ ตารางวา

ตารางวาละ ๓๒,๕๐๐.๐๐ บาท

ราคาประเมินที่ดินรวม ๑,๑๔๗,๒๕๐.๐๐ บาท

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจสอบ/ฝ่ายทะเบียน

(.....)



ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
101	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	8,450	-
102	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ดินสูง	8,600	-
103	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	8,750	-
104	บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น	8,300	-
105	บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น	8,550	-
106	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	8,600	-
107	บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น	8,550	-
108	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น	8,050	-
109	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น	8,000	-
110	บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ดินสูง	9,550	-
111	บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	9,400	-
112	บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว	8,950	-
201	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) ชั้นเดียว	8,100	-
202	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) สองชั้น	7,850	-
203	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) สามชั้น	7,950	-
204	บ้านแถว (ทาว์นเฮาส์) สี่ชั้น	7,850	-
301	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	7,550	-
302	ห้องแถวไม้สองชั้น	8,100	-



ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
303	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	8,050	-
401	ตึกแถวชั้นเดียว	7,850	-
402	ตึกแถวสองชั้น	8,450	-
403	ตึกแถวสองชั้นครึ่ง	8,400	มีชั้นลอย
404	ตึกแถวสามชั้น	8,450	-
405	ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	8,450	มีชั้นลอย
406	ตึกแถวสี่ชั้น	8,700	-
407	ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง	8,700	มีชั้นลอย
408	ตึกแถวห้าชั้น	8,650	-
409	ตึกแถวหกชั้น	8,750	-
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5,800	-
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตาราง เมตรขึ้นไป	3,500	-
503	เรือนคนใช้/ครัว	6,750	-
504	โรงจอดรถ	2,550	-
505	สถานศึกษา	7,650	-
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	10,000	-
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	10,500	-
507	โรงแรมหรู	7,900	-

การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างเพื่อหักค่าเสื่อมราคา

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.1/ว 1515 ลงวันที่ 20 มกราคม 2560 เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย

- ▶ สิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างเสร็จแล้วให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ก่อสร้างเสร็จเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอน วิธีการนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี โดยดูจากเอกสาร**วันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน** หรือจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6)
- ▶ สิ่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่หยุดก่อสร้าง โดยดูจากใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) การนับจำนวนปีให้นับปีที่หมดอายุเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอน และนับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

สิ่งปลูกสร้าง	หลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง	
	การนับจำนวนปีถือครอง	เอกสารประกอบการพิจารณา
๑.๑ สิ่งปลูกสร้างที่แล้วเสร็จ	- ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นปีที่หนึ่ง จนถึงปีที่มีการโอนตามปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี	(๑) สิ่งปลูกสร้างทั่วไป พิจารณาจากวันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน (๒) สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุม พิจารณาจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖)
๑.๒ สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ - <u>หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์</u> นำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	(๑) ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้าง โดยดูจากปีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) หมดอายุเป็นปีที่เริ่มนับหนึ่ง จนถึงปีที่มีการโอนเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี (๒) <u>กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล</u> (๒.๑) กรณีมีหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง - การนับจำนวนปีถือครองเพื่อคิดค่าเสื่อมคำนวณตาม (๑) (๒.๒) กรณีไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง - การนับจำนวนปีถือครองเพื่อคิดค่าเสื่อม <u>ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ศาลมีคำสั่งจนถึงปีที่จดทะเบียนโอนและให้บวกเพิ่มอีกสองปี</u>	(๑) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) (๒.๑) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) (๒.๒) คำสั่งศาลที่สั่งขายทอดตลาด (หลักเกณฑ์สำหรับการประเมินราคาทุนทรัพย์ของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์)

๒.๒ กรณีขายทอดตลาดตาม
คำสั่งศาลซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้มาไม่พร้อมกัน

๒.๒.๑ เจ้าของที่ดินเป็น
ผู้ขอเลขประจำบ้าน

๒.๒.๒ ไม่ทราบวันที่ออก
เลขประจำบ้าน

(๑) สิ่งปลูกสร้างทั่วไป พิจารณาจากวันที่ออก
เลขประจำบ้าน

(๒) สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุม พิจารณา
จากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)

- ให้ถือว่าได้มาพร้อมกับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่

(๑) หลักฐานการให้เลขประจำบ้าน

(๒) หลักฐานรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)

(หลักเกณฑ์สำหรับการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ
ที่จ่าย ของกรมสรรพากร) ★



การหักค่าเสื่อมสภาพของสิ่งปลูกสร้าง	
ประเภท	ค่าเสื่อมสภาพ (ร้อยละ)
ตึก	ปีที่ 1-10 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 ต่อปี
	ปีที่ 11-42 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี
	ปีที่ 43 เป็นต้นไป ร้อยละ 76 ตลอดอายุใช้งาน
ตึกครึ่งไม้	ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี
	ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4 ต่อปี
	ปีที่ 16-21 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี
	ปีที่ 22 เป็นต้นไป ร้อยละ 85 ตลอดอายุใช้งาน
ไม้	ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3 ต่อปี
	ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี
	ปีที่ 16-18 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7 ต่อปี
	ปีที่ 19 เป็นต้นไป ร้อยละ 93 ตลอดอายุใช้งาน



สูงสุด 76%



สูงสุด 85%



สูงสุด 93%





W.F. 2535

อายุของ โรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง/ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54		
ประเภทตึก หักร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน													
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	2	4	6	8	10	14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																																		
ประเภทไม้ หักร้อยละ	3	6	9	12	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	72	79	86	93% ตลอดอายุการใช้งาน																																					



หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.1/ว 28355 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558
เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการประเมิน
ราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



!!! การ ประเมิน ราคา ผิดพลาด



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๙๙๕๕

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

เรื่อง ขอกำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับรายงานจากผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งได้เข้าตรวจราชการที่สำนักงานที่ดินว่ามีสำนักงานที่ดินจำนวนไม่น้อยที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม - ภาษีอากร ผิดพลาดคลาดเคลื่อนเนื่องจากการประเมินราคาทุนทรัพย์ไม่ถูกต้องตามจำนวนเนื้อที่ที่โอนกันจริง มิได้ตรวจสอบประวัติการได้มา/สัดส่วนการถือครองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยละเอียด และมีได้คำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างรวมกับที่ดินในกรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ความผิดพลาดคลาดเคลื่อนดังกล่าวเกิดจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบของกรมที่ดินและไม่ได้ใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการปฏิบัติงาน ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ประกอบกับกรณีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วนเนื่องจากเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ไม่ถูกต้องเกิดจากความบกพร่องของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น มีกรณีที่ดินไม่สามารถฟ้องเรียกค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมจากผู้จดทะเบียนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะมีผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไม่ครบถ้วนและถูกดำเนินทางวินัยได้ ฉะนั้น จึงขอให้จังหวัดกำกับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปฏิบัติตามระเบียบและแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินโดยเคร่งครัด ใช้ความระมัดระวังรอบคอบอย่างยิ่งในการประเมินราคาทุนทรัพย์ตามจำนวนเนื้อที่ที่โอนกันจริง ตรวจสอบประวัติการได้มา/สัดส่วนการถือครองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยละเอียด รวมทั้งคำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างรวมกับที่ดินในกรณีที่ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ เพื่อให้การประเมินราคาทุนทรัพย์ได้ถูกต้องตามความเป็นจริงทำให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรได้ครบถ้วนตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบและแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอภิรักษ์ โกษะโยธิน)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๔

กรณีกรมที่ดินไม่สามารถฟ้องเรียกค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมจากผู้จดทะเบียนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะมีผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไม่ครบถ้วนและถูกดำเนินการทางวินัยได้



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๗๗๗/๒



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓ เมษายน ๒๕๖๕

เรื่อง คำขอการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติม
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๕๖

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๗๗๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๔๖๖๙ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๙

ด้วยได้รับรายงานข้อเท็จจริงเกี่ยวกับกรณีที่เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินได้ดำเนินการแก้ไข
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินให้แตกต่างไปจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้
เป็นรายแปลง ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมที่กรมธนารักษ์ได้จัดทำขึ้นโดยไม่มีอำนาจหน้าที่ และทำให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีที่ดินยังไม่ได้มีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินไว้
ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดินขึ้น หรือกรณีสำนักงานธนารักษ์พื้นที่แจ้งเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นรายแปลง
หรือกรณีอื่น ๆ ที่มีผลทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเข้าไปดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติม
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิดการกระทำการทุจริต
ต่อหน้าที่ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเข้าไปดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ อันจะส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ เมื่อได้มีการดำเนินการ
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒.
และหนังสือที่อ้างถึง ๓. หรือ ๔. หรือกรณีอื่น ๆ แล้วแต่กรณีเรียบร้อยแล้ว เช่น กรณีที่ดินยังไม่ได้มีการกำหนด
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน หรือกรณีที่เดิมมีราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดินกำหนดไว้เป็นรายแปลงแล้วต่อมาได้มีการแบ่งแยกที่ดินนั้น มีผลให้ที่ดินแปลงละหรือมีรายแปลงที่ดินและเนื้อที่
เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งโฉนดที่ดินแปลงแยกย่อยไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินกำหนดไว้ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่
ต้องดำเนินการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒. และหนังสือที่อ้างถึง ๓.
หรือ ๔. หรือกรณีที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่แจ้งเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินที่ได้กำหนด
ไว้แล้ว เนื่องจากมีความจำเป็นตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม หรือมีการคัดค้านราคาประเมินตามที่อ้างถึง ๑.

/หรือกรณีอื่นๆ...

- ๒ -

หรือกรณีอื่น ๆ เป็นต้น จึงให้สำนักงานที่ดินกำหนดสิทธิผู้ใช้งานในการเข้าถึงฐานข้อมูลเพื่อเพิ่มเติมหรือ
แก้ไขเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือ
สำนักงานที่ดินส่วนนอก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้ดำเนินการด้วยตนเอง ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียน
ไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสตามลำดับ
ในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้ดำเนินการแทน ทั้งนี้ ขอให้ผู้ใช้งานที่ได้รับสิทธิและรหัสผ่านในการเข้าถึงฐานข้อมูล
ดังกล่าวถือปฏิบัติในการรักษาความมั่นคงปลอดภัยในการเข้าถึงฐานข้อมูลโดยเคร่งครัด หากภายหลังพบว่า
พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่ในเรื่องนี้จริงหรือปล่อยปละละเลยจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ
กรมที่ดินจะพิจารณาโทษทางวินัยกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามสมควรแก่กรณีโดยเคร่งครัด
และหากเป็นกรณีมีมูลเหตุมาจากการทุจริตเพื่อเรียกผลประโยชน์ กรมที่ดินจะดำเนินการทางอาญา
อีกทางหนึ่งด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และส่งกำกับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

การเข้าถึงฐานข้อมูลเพื่อ
เพิ่มเติม/แก้ไข/
เปลี่ยนแปลงราคา
ประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน
เป็นผู้ดำเนินการ



ค่าธรรมเนียม

 การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการขายที่ดินพร้อม
บ้านพักอาศัย

 การลดหย่อนค่าธรรมเนียมกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้





หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียม
ในการขายที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย

ขายอาคารที่อยู่อาศัย
ขายที่ดิน+อาคารที่อยู่อาศัย
ห้องชุด



จดทะเบียนประเภท
ขาย/ ขายทอดตลาด/
ขายตามคำสั่งศาล

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
บ้านแถว อาคารพาณิชย์

ราคาซื้อขาย **และ**
ราคาประเมินทุนทรัพย์
ต่อสัญญา
ไม่เกิน 7 ล้านบาท

ผู้ซื้อเป็นบุคคลธรรมดา
สัญชาติไทย

ลดได้ทั้งอาคารมือหนึ่ง
และมือสอง

จดทะเบียนจำนอง



ต่อเนื่องจากการซื้อขาย/
ในคราวเดียวกัน

วงเงินจำนอง
ไม่เกิน 7 ล้านบาท

ประกันหนี้กู้ยืมเงิน
เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์
ที่ได้รับการลดหย่อน



ค่าธรรมเนียม

การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการขายที่ดินพร้อม บ้านพักอาศัยไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์

-  ลดหย่อนหรือไม่ลดหย่อนกรณีราคาซื้อขาย/ราคาประเมินสูงหรือต่ำกว่าที่กำหนด
-  ลดหย่อนให้ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น เช่น อพาร์ทเมนต์ โกดัง ฯ
-  ลดหย่อนที่ดินเปล่าซึ่งไม่มีสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่
-  ไม่ยกเว้นกรณีขายที่ดิน 2 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 2 หลัง / ห้องชุด 2 ห้อง ที่ราคาอยู่ในหลักเกณฑ์ที่กำหนด





หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515.1/ว 26793 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2566
เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอน
และการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567
ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2566



กรมที่ดิน

Department of Lands



ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๗๕๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๓๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๖

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด
ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๗ ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๒๗๗๘ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปลักษณะและแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๗ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนากฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดเพื่อสนับสนุน
และบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๗ รวม ๒ ฉบับ ลงวันที่ ๒๘
ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน
อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ในอัตราร้อยละ ๑ และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์
อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑
สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรือ
อาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือการซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกินสามล้านบาท วงเงินจำนอง
ไม่เกินสามล้านบาท และผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทย โดยมีผลใช้บังคับ
เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๖
ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

สรุปลักษณะและแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๗ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์
และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

๒. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันที่กฎกระทรวงฯ มีผลใช้บังคับ (เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา) ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

๓. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ

ต้องเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทยเท่านั้น

๔. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๔.๑ ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา

(๒) วงเงินจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา กรณีการจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนจำนอง

ที่สืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด อันได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการฯ
และจดทะเบียนจำนองในคราวเดียวกันเท่านั้น

(๓) กรณีซื้อขายโดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์เกินกว่า ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา
ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด และกรณีจำนองอันเนื่องมาจากการซื้อขาย โดยมีวงเงินจำนองเกินกว่า ๓ ล้านบาท
ต่อสัญญา ต้องเสียค่าธรรมเนียมจำนองตามปกติทั้งหมด

๔.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคารได้รับลด ตามมาตรการนี้ ๓. ได้ลดทั้งกรณีอาคารมือหนึ่งและมือสอง
(๒) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถว และตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลด ทั้งที่ดินและอาคาร



หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515.1/ว 6973 ลงวันที่ 10 เมษายน 2567
เรื่อง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับ
การดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก
(Thailand Vision)

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางการปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การโอนและการจำนองสิ่งทวืมหิรทรัพย์สินหรือห้องชุด ตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับผู้อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร (Thailand Vision)

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนสามารถเข้าร่วมมาตรการเพิ่มขึ้น อันจะเป็นการส่งเสริมให้ประชาชน มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึง ช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

๒. การบังคับใช้

มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗)

๓. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ ต้องเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทยเท่านั้น

๔. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๔.๑ ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา

(๒) วงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา กรณีการจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนเงินจำนอง ที่สืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด อันได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการฯ และจดทะเบียนเงินจำนองในคราวเดียวกันเท่านั้น

(๓) กรณีซื้อขายโดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์เกินกว่า ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด และกรณีจำนองอันเนื่องมาจากการซื้อขาย โดยมีวงเงินจำนองเกินกว่า ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา ต้องเสียค่าธรรมเนียมเงินจำนองตามปกติทั้งหมด

๔.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคาร ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๓. ได้ลดทั้งกรณีอาคารมือหนึ่งและมือสอง
(๒) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถว และตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลด ทั้งที่ดินและอาคาร

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
	๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว ในสัญญาฉบับเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียม เฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลง ที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๔. กรณีขายที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว โดยขาย รวมกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นนอกจากประเภท ที่กำหนดไว้ในประกาศฯ ในสัญญาฉบับเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินพร้อมอาคาร ตามประเภทที่กำหนดไว้ในประกาศฯ เท่านั้น ส่วน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับ ลดค่าธรรมเนียม ๕. ลดให้ทั้งกรณีที่ดินจากผู้จัดสรรที่ดินตาม กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีที่ดิน จากบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีผู้จัดสรรที่ดินฯ ๖. ได้ลดทั้งกรณีอาคารมือหนึ่งและมือสอง ๗. ที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม
(๓) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒. ลดให้ทั้งกรณีที่ดินจากผู้ประกอบการอาคารชุด และกรณีที่ดินจากบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีผู้ ประกอบการอาคารชุด ๓. ได้ลดทั้งกรณีห้องชุดมือหนึ่งและมือสอง



กรมที่ดิน
Department of Lands





กรมที่ดิน

Department of Lands



ไม่เข้าหลักเกณฑ์
ที่ได้รับลดหย่อน



ราคาทุนทรัพย์
7,500,000.- บาท

ที่ดิน 4,700,000.- บาท

ราคาประเมิน
7,000,000.- บาท



บ้าน 2,300,000.- บาท





กรมที่ดิน

Department of Lands

ราคาทุนทรัพย์
5,000,000.- บาท



ที่ดิน 4,900,000.- บาท



บ้าน 2,300,000.- บาท

ราคาประเมิน
7,200,000.- บาท

ไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่
ได้รับลดหย่อน





กรมที่ดิน

Department of Lands



ราคาทุนทรัพย์
7,000,000.- บาท

ที่ดิน 4,700,000.- บาท

ราคาประเมิน
6,900,000.- บาท



ถูกต้อง
นะค่ะบ.

อยู่ในหลักเกณฑ์
ที่ได้รับลดหย่อน

บ้าน 2,200,000.- บาท



กรมที่ดิน

Department of Lands



ราคาทุนทรัพย์
6,700,000.- บาท

ที่ดิน 4,000,000.- บาท

ราคาประเมิน
7,000,000.- บาท



1,500,000.- บาท



1,500,000.- บาท



ถูกต้อง
นะครับ.

อยู่ในหลักเกณฑ์
ที่ได้รับลดหย่อน

บ้าน 3,000,000.- บาท



ราคาทุนทรัพย์
5,700,000.- บาท

ราคาประเมิน
6,000,000.- บาท

บ้าน 1,000,000.- บาท



ที่ดิน 2,500,000.- บาท

ที่ดิน 2,500,000.- บาท



ได้รับลดหย่อน 3.5 ล้านบาท

ที่ดิน1 แปลงซึ่งเป็นที่ตั้งบ้าน และ
บ้าน 1 หลัง



กรมที่ดิน

Department of Lands

ราคาทุนทรัพย์
5,700,000.- บาท

ราคาประเมิน
7,600,000.- บาท

ไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่
ได้รับลดหย่อน

บ้าน 1,800,000.- บาท

บ้าน 1,800,000.- บาท

ที่ดิน 2,000,000.- บาท

ที่ดิน 2,000,000.- บาท

ไม่ได้รับลดหย่อน

หากต้องการลดหย่อนต้องแยกสัญญา





ราคาทุนทรัพย์
5,700,000.- บาท

ราคาประเมิน
7,000,000.- บาท

บ้าน 1,000,000.- บาท



ที่ดิน 3,000,000.- บาท

ที่ดิน 3,000,000.- บาท



ได้รับลดหย่อน 7 ล้านบาท

ที่ดินทั้ง 2 แปลงซึ่งเป็นที่ตั้งบ้าน
และบ้าน 1 หลัง



ราคาทุนทรัพย์
5,950,000.- บาท

ราคาประเมิน
5,000,000.- บาท

ที่ดิน 2,000,000.- บาท



ได้รับลดหย่อน 2.5 ล้านบาท

ที่ดินทั้งแปลง และบ้าน 1 หลัง

บ้าน 500,000.- บาท

โกดัง 2,500,000.- บาท





ค่าธรรมเนียม

 การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการขายอสังหาริมทรัพย์กรณี
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์

ไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม
จากเงินได้ส่วนที่เกินกว่า
หนี้ที่นำไปชำระให้กับ
สถาบันการเงิน กรณีโอน
ให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้
ให้กับเจ้าหนี้

ไม่มีหนังสือรับรองหนี้
ที่ต้องดำเนินการ
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามหลักเกณฑ์การ
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ของสถาบันการเงินที่
ธนาคารแห่งประเทศไทย
กำหนดฯ

ไม่มีหนังสือรับรอง
การโอนอสังหาริมทรัพย์
ของลูกหนี้ฯ ตามแบบ
ที่กรมสรรพากร
กำหนดฯ



หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515.1/ว 1143
ลงวันที่ 18 มกราคม 2565 เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้



หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515.1/ว 6267
ลงวันที่ 22 มีนาคม 2565 เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียม
และยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้



การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้

ค่าธรรมเนียม

ระยะเวลา

ระหว่าง วันที่ 1
มกราคม 2565
ถึง วันที่ 31
ธันวาคม 2569

การโอนฯ ระหว่างลูกหนี้
และเจ้าหนี้

ลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมทั้งจำนวน

การโอนฯ ให้นำบุคคลอื่น
เพื่อนำเงินไปชำระหนี้

ลดหย่อน
ค่าธรรมเนียม
เฉพาะเงินได้ส่วนที่นำไป
ชำระหนี้ ส่วนที่เกินให้
เรียกเก็บตามอัตราปกติ



การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้

คำชี้แจง-อากร

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความใน
ประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้น
รัษฎากร (ฉบับที่
742) พ.ศ. 2565

การโอนฯ ระหว่างลูกหนี้
และเจ้าหนี้

ยกเว้น
ภาษีอากรทั้งจำนวน

การโอนฯ ให้บุคคลอื่น
เพื่อนำเงินไปชำระหนี้

ยกเว้น
ภาษีอากรเฉพาะ
เงินได้ส่วนที่นำไปชำระหนี้



๓. เอกสารประกอบการจดทะเบียน ๓.๑ กรณีจดทะเบียนโอนหรือจำนอง ตาม ๑.๑, ๑.๒ และ ๑.๕	หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้สถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น
๓.๒ กรณีจดทะเบียนโอน ตาม ๑.๓ และ ๑.๔	๑. หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดฯ ๒. หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ฯ ตามแบบที่กรมสรรพากรกำหนดฯ



หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับที่ ๗๔๖) พ.ศ. ๒๕๖๕

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ยื่นต่อสรรพากรพื้นที่.....)

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑) สถาบันการเงิน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....

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

ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน”

(๒) สำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่.....

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

เรียกว่า “เจ้าหนี้อื่น”

(๓) เป็นลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้

ราย.....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....

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

เรียกว่า “ลูกหนี้”

๒. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น เนื่องจากมีภาวะวิกฤติ
ทางเศรษฐกิจอันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็น
สถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น ตามจำนวนเงินและ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/
เจ้าหนี้อื่นได้ จึงต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน
ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เลขที่.....
ลงวันที่.....

๓. เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่นขอรับรองว่า หนี้แต่ละบัญชีของลูกหนี้เป็นหนี้
ที่ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามมาตรการหรือหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน
ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดประเภทหนี้.....
เลขที่บัญชี.....จำนวนเงิน.....บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท

/ เจ้าหนี้...

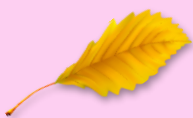
๒

เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน/เจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ ขอรับรองว่า รายการ
ในหนังสือฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ..... เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน
(.....)

ลงชื่อ..... เจ้าหนี้อื่น
(.....)

ลงชื่อ..... ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)



๔. ลูกหนี้มีหนี้ค้ำชำระอยู่กับเจ้าหนี้ ณ วันที่ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ตามหลักเกณฑ์
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด จำนวน.....บาท

5

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ
 (.....)



กรมที่ดิน
Department of Lands





กรมที่ดิน

Department of Lands



โอนให้บุคคลอื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้

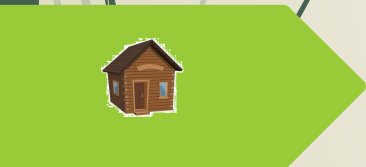
ราคาทุนทรัพย์ 5,000,000.- บาท

ราคาประเมิน 4,000,000.- บาท

หนังสือรับรองหนี้ 11,000,000.- บาท

หนังสือรับรองการโอนฯ

- ข้อ 4 มีหนี้ค้ำชำระ 10,000,000.- บาท
- ข้อ 5 ต้องนำเงินที่ได้จากการโอนฯ มาชำระหนี้ 5,000,000.- บาท



ค่าธรรมเนียม	4,000,000.00	ร้อยละ 0.01
ภาษีเงินได้	ยกเว้น	
อากรแสตมป์/ภร.	ยกเว้น	



กรมที่ดิน

Department of Lands



โอนให้บุคคลอื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้

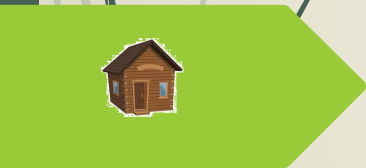
ราคาทุนทรัพย์ 5,000,000.- บาท

ราคาประเมิน 4,000,000.- บาท

หนังสือรับรองหนี้ 9,800,000.- บาท

หนังสือรับรองการโอนฯ

- ข้อ 4 มีหนี้ค้ำชำระ 10,000,000.- บาท
- ข้อ 5 ต้องนำเงินที่ได้จากการโอนฯ มาชำระหนี้ 4,200,000.- บาท



ค่าธรรมเนียม	4,000,000.00	ร้อยละ 0.01
ภาษีเงินได้	ยกเว้น	
อากรแสตมป์/ภร.	800,000.00	



กรมที่ดิน

Department of Lands



โอนให้บุคคลอื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้

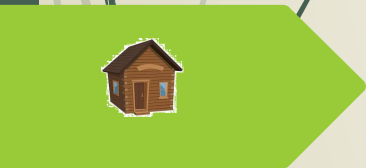
ราคาทุนทรัพย์ 5,000,000.- บาท

ราคาประเมิน 4,000,000.- บาท

หนังสือรับรองหนี้ 11,000,000.- บาท

หนังสือรับรองการโอนฯ

- ข้อ 4 มีหนี้ค้ำชำระ 10,000,000.- บาท
- ข้อ 5 ต้องนำเงินที่ได้จากการโอนฯ มาชำระหนี้ 3,500,000.- บาท



ค่าธรรมเนียม	3,500,000.00	ร้อยละ 0.01	350
	500,000.00	ร้อยละ 2	10,000
ภาษีเงินได้	ยกเว้น 3.5 ล้าน	คำนวณภาษีจากเงินได้ 500,000.- บาท	
อากรแสตมป์/ภร.	ยกเว้น 3.5 ล้าน	คำนวณจากเงินได้ 1,500,000.- บาท	



กรมที่ดิน

Department of Lands



โอนให้บุคคลอื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้

ราคาทุนทรัพย์ 5,000,000.- บาท

หนังสือรับรองหนี้ 11,000,000.- บาท

ราคาประเมิน 4,000,000.- บาท

หนังสือรับรองการโอนฯ

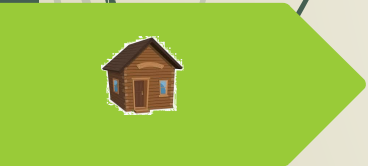
- ข้อ 4 มีหนี้ค้ำชำระ 10,000,000.- บาท
- ข้อ 5 ต้องนำเงินที่ได้จากการโอนฯ มาชำระหนี้ 3,500,000.- บาท

ที่ดิน
3,000,000.- บาท

บ้าน
1,000,000.-
บาท

ซื้อ
10 ปี

สร้าง
7 ปี



ค่าธรรมเนียม	3,500,000.00	ร้อยละ 0.01	350
	500,000.00	ร้อยละ 2	10,000
ภาษีเงินได้	ยกเว้น 3.5 ล้าน	คำนวณภาษีจากเงินได้ 500,000.- บาท	
อากรแสตมป์/ภร.	ยกเว้น 3.5 ล้าน	คำนวณจากเงินได้ 1,500,000.- บาท	

วิธีคำนวณ



กรมที่ดิน

Department of Lands

ราคาทุนทรัพย์ 5,000,000.- บาท

ราคาประเมิน 4,000,000.- บาท

ที่ดิน
3,000,000.- บาท

ซื้อ
10 ปี

บ้าน
1,000,000.-
บาท

สร้าง
7 ปี



หนังสือรับรองหนี้ 11,000,000.- บาท

หนังสือรับรองการโอนฯ

- ข้อ 4 มีหนี้ค้ำชำระ 10,000,000.- บาท
- ข้อ 5 ต้องนำเงินที่ได้จากการโอนฯ มาชำระหนี้ 3,500,000.- บาท



ค่าธรรมเนียม	3,500,000.00	ร้อยละ 0.01	350
	500,000.00	ร้อยละ 2	10,000
ภาษีเงินได้	ยกเว้น 3.5 ล้าน	คำนวณภาษีจากเงินได้ 500,000.- บาท	
อากรแสตมป์/ภร.	ยกเว้น 3.5 ล้าน	คำนวณจากเงินได้ 1,500,000.- บาท	

ที่ดิน	$\frac{500,000 \times 3,000,000}{4,000,000}$	375,000.-	ภาษี 9,375.- บาท
บ้าน	$\frac{500,000 \times 1,000,000}{4,000,000}$	125,000.-	ภาษี 2,812.50 บาท
			รวม 12,188.- บาท



กรมที่ดิน

Department of Lands



โอนให้เจ้าหนี้

ราคาทุนทรัพย์ 5,000,000.- บาท

หนังสือรับรองหนี้ 6,000,000.- บาท

ราคาประเมิน 4,000,000.- บาท

หนังสือรับรองการโอนฯ

- ข้อ 4 มีหนี้ค้ำชำระ 6,000,000.- บาท
- ข้อ 5 ต้องนำเงินที่ได้จากการโอนฯ มาชำระหนี้ 3,500,000.- บาท



ค่าธรรมเนียม	ลดหย่อนจากราคาประเมินทั้งจำนวน
ภาษีเงินได้	ยกเว้น
อากรแสตมป์/ภร.	ยกเว้น



ภาษีเงินได้

-  การแยก/รวมฐานการคำนวณภาษี
-  การยกเว้นเงินได้ 2 แสนบาท
-  การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก



ภาษีเงินได้

การแยกฐาน
ในการคำนวณภาษี

การรวมฐาน
ในการคำนวณภาษี



ภาษีเงินได้



🌸 นายฉลาด ขายที่ดินพร้อมตึกแถว 2 ชั้น ได้มาจากการซื้อเมื่อวันที่
30 มกราคม 2564

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้มาพร้อมกัน

รวมฐาน ✓

ภาษีเงินได้



✿ นายจิมพลี ขายที่ดินพร้อมบ้านตึก 2 ชั้น ซึ่งได้มาโดยไถ่ถอนจากการขายฝากเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2567 ที่ดินดังกล่าวเดิมซื้อเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2559 และบ้านตึก 2 ชั้น รับให้มาเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้มาพร้อมกัน

รวมฐาน ✓

ภาษีเงินได้



✿ นายจัตรมงคล ซื้อที่ดินพร้อมบ้านจากการขายทอดตลาด
จากหลักฐานทางทะเบียน ที่ดินและบ้านเป็นของนางจันทนา
ซึ่งซื้อมาพร้อมกันเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2544

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้มาพร้อมกัน

รวมฐาน ✓

ภาษีเงินได้



🌸 นายเฉลิม ซื้อที่ดินเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2550
และปลูกสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ตามหลักฐานการขอมายเลขบ้าน
เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2552

ต่อมานายเฉลิมเสียชีวิตเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2566

นายฉัตรชัย ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดก

นำบ้านและที่ดินมาขายเพื่อนำเงินแบ่งปันทายาท

ขายในนามกองมรดก
(ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้มาจากมรดก)

รวมฐาน ✓

ภาษีเงินได้



✿ นายฉัตรฯ ซื้อที่ดินพร้อมบ้านจากการขายทอดตลาด
จากหลักฐานทางทะเบียน ที่ดินเป็นของนางฉันทน์
ซึ่งซื้อเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2544
ส่วนบ้านผู้ซื้อไม่สามารถแสดงหลักฐานการได้มาต่อเจ้าหน้าที่ได้

ขายทอดตลาดที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่
ไม่มีหลักฐานการได้มา

รวมฐาน ✓

ภาษีเงินได้



นายฉลองและนายฉลาด ซื้อที่ดินร่วมกันตามสัญญาซื้อขาย เมื่อ
วันที่ 30 มกราคม 2564

เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม
พร้อมกันจากการซื้อ
(ถือเป็นคนละบุคคล)

รวมฐาน ✓

ภาษีเงินได้



🌸 นายฉลองและนายฉลาด ซื้อที่ดินร่วมกันตามสัญญาซื้อขาย เมื่อ วันที่ 30 มกราคม 2564 และในวันเดียวกันได้บรรยายส่วนการ ถือครองที่ดินเป็นของนายฉลอง 100/300 ส่วน

นายฉลาด 200/300 ส่วน

เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม
พร้อมกันจากการซื้อ
(ถือเป็นคณะบุคคล)

แนววินิจฉัยกรมสรรพากร

รวมฐาน ✓

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๕๐๐



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒ เมษายน ๒๕๕๖

เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันแล้วจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า มีปัญหาในทางปฏิบัติในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินบางแห่งได้ใช้ดุลยพินิจในการเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนด้วยการซื้อมาร่วมกันในวันเดียวกันและถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นมาเกินกว่า ๒๐ ปี ต่อมาได้มีการตกลงขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวกันในวันเดียวกัน โดยผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมแต่ละรายขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนและทำสัญญาขายเฉพาะส่วนแยกกันคนละฉบับ ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนตามคำขอของผู้ซื้อแต่ละคนและเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายแยกตามสัญญาแต่ละฉบับ ซึ่งกรมที่ดินได้หารือไปยังกรมสรรพากรว่ากรณีเช่นนี้จะเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายอย่างไรเพื่อจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมปฏิบัติให้ถูกต้อง

บัดนี้ กรมสรรพากรได้แจ้งผลการพิจารณาให้ทราบ ดังนี้

๑. กรณีบุคคลธรรมดาหลายคนได้ร่วมกันซื้อที่ดินในวันเดียวกันและเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมกัน ไม่ได้มีการแบ่งแยกที่ดินหรือบรรยายส่วนกันไว้อย่างชัดเจน ต่อมาบุคคลเหล่านั้นได้ขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน แม้จะทำให้สัญญาซื้อขายแยกกันคนละฉบับ และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนตามคำขอของผู้ซื้อแต่ละคนก็ตาม แต่เมื่อการถือกรรมสิทธิ์ร่วมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขายและได้เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมพร้อมกัน ผู้ขายทั้งหมดจึงต้องเสียภาษีเงินได้ในฐานะห้วงหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช่นิติบุคคล ซึ่งเป็นหน่วยภาษีแยกต่างหากจากบุคคลธรรมดาตามมาตรา ๕๖ แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือให้เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เสมือนเป็นบุคคลธรรมดาคนเดียวโดยไม่มีการแบ่งแยกเป็นรายบุคคล

๒. กรณีผู้ขายทั้งหมดได้ขายที่ดินที่ได้มาจากการทำนิติกรรมซื้อขายโดยถือครองที่ดินร่วมกันมาเป็นเวลานานกว่า ๒๐ ปี ไม่ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ในกรณีคำนวณภาษีเงินได้

-/บุคคลธรรมดา...

- ๒ -

บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จึงต้องคำนวณตามมาตรา ๕๐ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือ ให้คำนวณจัดเก็บภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามหลักเกณฑ์ของกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากการรับมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสนหา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญเลิศ คึกคัก)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ภาษีเงินได้



นายฉลอง ชายที่ดินพร้อมบ้านไม้ 2 ชั้น ที่ดินได้มาทางมรดก เมื่อ
วันที่ 30 มกราคม 2564 และปลูกสร้างบ้านเอง ตามหลักฐานการขอ
หมายเลขบ้าน เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2566

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้มาไม่พร้อมกัน

แยกฐาน ✓

ภาษีเงินได้

🌸 นายจิมพลี ขายที่ดินซึ่งได้มาจากการรับให้ $\frac{1}{4}$ ส่วน
เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2510 และอีก $\frac{3}{4}$ ส่วน รับให้เมื่อ
วันที่ 1 สิงหาคม 2510



ที่ดินได้มาไม่พร้อมกัน

แยกฐาน ✓

ภาษีเงินได้



✿ นายจิมพลี ขายที่ดินพร้อมบ้านตึก 2 ชั้น ซึ่งได้ไถ่ถอนเฉพาะ
ที่ดินจากการขายฝากมาเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2567 โดยที่ดิน
ดังกล่าวซื้อเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2562 ส่วนบ้านตึก 2 ชั้น
ปลูกสร้างเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้มาไม่พร้อมกัน

แยกฐาน ✓

แยกฐานการคำนวณซึ่งตามหลักเกณฑ์ต้องรวมฐาน

ข้อตรวจพบ

- ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้มาพร้อมกัน
- ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากการรับโอนมรดกหรือผู้จัดการมรดกขายกองมรดก
- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจากการซื้อพร้อมกัน
- ขายทอดตลาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีหลักฐานการได้มา

รวมฐานการคำนวณซึ่งตามหลักเกณฑ์ต้องแยกฐาน

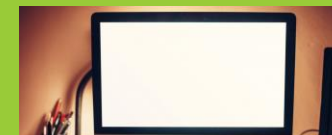
ข้อตรวจพบ

- ขยายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้มาไม่พร้อมกัน
- ขยายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการได้มาหลายครั้ง
- ขยายที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน
- ขยายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจากการ
รับมรดก/รับให้พร้อมกัน



ข้อควรระวัง

การปฏิบัติงานในระบบฯ



ประเภทจดทะเบียน ราคาประเมิน คู่สัญญา การได้มา สอบสวน ค่าใช้จ่าย แบบพิมพ์

ประเภทสำนักงาน: ในสำนักงานที่ดิน
จดทะเบียนในเขต:
จดทะเบียนลำดับที่: 1 ให้เฉพาะส่วน ชื่อประเภทจดทะเบียนจากฐานข้อมูล: ให้เฉพาะส่วน วันที่: 01/05/2567 ลำดับคิว: 1004 ช่องบริการ: 1

การได้มา เอกสารสิทธิ ผู้มีสิทธิ

ลำดับที่	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่	อำเภอ	ลำดับที่	เลขประจำตัวประชาชน/เลขหนังสือรับรอง	ชื่อ - สกุล	สัดส่วนถือครองที่ดิน	สัดส่วนถือครองสิ่งปลูกสร้าง
1	โฉนดที่ดิน	137472	บางศรีเมือง	1	3560300127561	นางทองสุข สมพงศ์	1/2	1/2

รายละเอียดการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้าง: ลำดับที่ 1 ทาวน์เฮาส์สองชั้น
วันที่ได้มา: 09/07/2539
การได้มา: ขาย
หักค่าใช้จ่ายกรณีตั้งอยู่เอกเทศ(ไม่เกิน200,000): 0
หมายเหตุ:

☐ ได้มาพร้อมที่ดิน ☐ มีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี
ได้มาพร้อมที่ดินเมื่อ: -- กรุณาระบุ --
สัดส่วน: 1 / 2
วันที่ได้อำนาจผูกพัน/วันที่เข้าครอบครอง: -- กรุณาระบุ --

บันทึกการได้มาที่ดิน

เพิ่มการได้มาที่ดิน ลบการได้มาที่ดิน

ลำดับที่	วันที่	09/07/2539	ขาย	1/2	0	แก้ไข
1	09/07/2539	ขาย	1/2	0	แก้ไข	

การได้มาสิ่งปลูกสร้าง

เพิ่มการได้มาสิ่งปลูกสร้าง ลบการได้มาสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	ประเภท	เลขที่	ปีที่สร้าง	วันที่การได้มา	ประเภทการได้มา	สัดส่วนการได้มา	มีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี	ได้มาพร้อมที่ดิน	หักค่าใช้จ่ายนอกเขต	แก้ไข
1	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	1449/138	2532	09/07/2539	ขาย	1/2	ไม่เกิน	ได้มาพร้อมที่ดิน ไม่พร้อม	0	แก้ไข



ข้อควรระวัง

การปฏิบัติงานในระบบฯ



ราคาทุนทรัพย์การจดทะเบียน: 6,500,000.00 บาท

จัดทำประกาศ: ☒ ไม่ออกประกาศ ☐ ออกประกาศ ☐ มุ่งคำทำไร ☐ สิ้นสมรส ☒ กรณีร่วมกันซื้อและร่วมกันขาย

ผู้รับสัญญา: ได้รับชำระเงินครบถ้วนแล้ว

เลขที่เอกสารสิทธิ	สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างเป็นของ	การใช้ประโยชน์
☒ 3998	พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	-	ที่บ้าน

ผู้ขาย

เลขที่เอกสารสิทธิ	ผู้ขาย	การได้มา	วันที่ได้มา	สัดส่วน
/ สิ่งปลูกสร้าง	ลำดับ	ชื่อ-สกุล		
3998	1	นายพิชร์นัท พันธ์ธำรงรัตน์	ขาย	17/08/2559 1 / 3
	2	นางสาวดุจดาวดา ไกรสมเดชกุล	ขาย	17/08/2559 1 / 3
	3	นายภูทิส ไกรสมเดชกุล	ขาย	17/08/2559 1 / 3
สิ่งปลูกสร้างที่ 1	1	นายพิชร์นัท พันธ์ธำรงรัตน์	ขาย	17/08/2559 1 / 3
	2	นางสาวดุจดาวดา ไกรสมเดชกุล	ขาย	17/08/2559 1 / 3
	3	นายภูทิส ไกรสมเดชกุล	ขาย	17/08/2559 1 / 3

ภาษีเงินได้

การยกเว้นเงินได้
200,000.- บาท

ที่ดิน/สปส

ตั้งอยู่ในเขต
อบต.

รับให้

รับมรดก

กองมรดก

คนละ/ปีละ 2 แสนบาท

การยกเว้นเงินได้ 2 แสนบาท

ข้อตรวจพบ

- ไม่ยกเว้นกรณีเป็นไปตามหลักเกณฑ์
- ยกเว้นไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์
- ไม่บันทึกสอบสวนให้ปรากฏว่าผู้ขายได้เคยใช้สิทธิในปีภาษี
ไปแล้วหรือไม่/จำนวนเท่าใด



- หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/01818 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2541
เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขต
องค์การบริหารส่วนตำบล
- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค 0802/15425 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2531
เรื่อง เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยกเว้นและการคืน
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค 0802/15425 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2531

กรมสรรพากรได้พิจารณาแล้ว โกร้ขอความร่วมมือและวางทางปฏิบัติดังนี้

๑. เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังกล่าว ในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาทตลอดปีนั้น ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

เพื่อการควบคุมมิให้มีการใช้สิทธิยกเว้นเกินกว่าจำนวนเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ขอดีโปรดส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแจ้งให้ผู้ขายทำบันทึกรับรองไว้ด้วยว่า “ตั้งแต่ต้นปีนี้ถึงวันที่ขายอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ ข้าพเจ้าได้ใช้สิทธิยกเว้นเงินได้มาแล้วบาท รวมครั้งนี้.....บาท” ไว้ในแบบบันทึกถ้อยคำการหักภาษี ณ ที่จ่าย ไว้เป็นหลักฐานด้วย

๒. ในกรณีได้มีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งแล้วเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสียหรือต้องหักทุกกรณี ขอดีโปรดส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแจ้งให้ผู้ขายติดต่อและยื่นคำร้องขอคืนภาษีต่ออธิบดีกรมสรรพากร สำหรับกรณี ที่ผู้เสียภาษีมียุณิลำเนาในเขตกรุงเทพมหานคร หรือสรรพากรจังหวัดท้องที่สำหรับกรณี ที่ผู้เสียภาษีมียุณิลำเนาอยู่ในเขตท้องที่จังหวัดอื่น

การยกเว้นเงินได้ 2 แสนบาท

🌸 นายทinker ชายที่ดินพร้อมบ้านตึก 2 ชั้น

ราคาประเมินที่ดิน 150,000.- บาท / บ้านตึก 754,270.- บาท

ตั้งอยู่ในเขต อบต.หาดง
ที่ดินได้มาจากการรับให้
บ้าน ปลูกสร้าง



ยกเว้น
เฉพาะส่วนของที่ดิน
150,000.- บาท

การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก

ข้อตรวจพบ

- นับปีถือครองจากการได้มาเดิม
- แยกคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามการได้มาเดิม

การคำนวณภาษีที่ต้องให้คำนวณหักค่าใช้จ่ายการได้มาโดยทางอื่น (ไถ่ถอนจากขายฝาก) และให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้ขายไถ่ถอนจากขายฝาก ถึง วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์



- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค 0802/21441 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2525
เรื่อง การนับจำนวนปีถือครอง กรณีไถ่ถอนขายฝาก
- หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/15966 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2529
เรื่อง ภาษีเงินได้กรณีขายอสังหาริมทรัพย์



ภาษีธุรกิจเฉพาะ

 เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์
ที่ถือครองเกิน 5 ปี หรือไม่เรียกเก็บกรณีขาย
อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองไม่ถึง 5 ปี





ภาษีธุรกิจเฉพาะ

การมีชื่อในทะเบียนบ้าน

-  ยกเว้นให้ผู้ขายที่มีชื่อในทะเบียนบ้านไม่ถึง 1 ปี **นับแต่ได้มา**
-  ไม่ยกเว้นกรณีผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี
-  ยกเว้นให้ผู้ขายที่ถือกรรมสิทธิ์รวมจากการซื้อพร้อมกัน
-  ยกเว้นให้การขายสิ่งปลูกสร้างที่วัตถุประสงค์ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย

เช่น อพาร์ทเมนต์





ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- ✍ ไม่ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีขายอสังหาริมทรัพย์
ที่ได้มาทางมรดก
- ✍ การนับปีถือครองเพื่อเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะกรณี
ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยไถ่ถอนจากขายฝาก





ภาษีธุรกิจเฉพาะ

การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยไถ่ถอนจากขายฝาก

การได้มา

ได้มาโดยทางอื่น
(ไถ่ถอนจากขายฝาก)

การนับ
ระยะเวลา
การได้มา

ให้เริ่มนับตั้งแต่
การได้มาครั้งแรก
ถึง
วันจดทะเบียนขาย

ข้อควรระวัง

เดิมได้มาทางมรดก

ให้เริ่มนับตั้งแต่
วันจดทะเบียนโอนมรดก
ถึง
วันจดทะเบียนขาย

การมีชื่อในทะเบียนบ้าน

ให้เริ่มนับตั้งแต่
วันที่ไถ่ถอนจากขายฝาก
ถึง
วันจดทะเบียนขาย



ภาษีธุรกิจเฉพาะ

เรียกเก็บสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์
เป็นทางค้าหรือหากำไร

วันที่ได้มา

วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน
อสังหาริมทรัพย์

การนับระยะเวลา
การได้มา

เริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้มา จนถึง วันที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ
ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

นับวัน/
ชนวัน

กรณีที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน
ให้ถือตามระยะเวลาที่ได้มาภายหลัง

การขายที่ได้กระทำ
ภายใน 5 ปี นับแต่
วันที่ได้มา

ข้อยกเว้น

~~ได้~~ ได้มาทางมรดก

~~มี~~ มีชื่อในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า 1 ปี
นับแต่ได้มา



- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.1/ ว 13309 ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2558
เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากขายฝาก
และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง

ที่ มท ๐๕๕๕.๑/ว ๑๓๓๐๕



กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๙ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากขายฝาก และการมีการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน
และได้จากการขายฝากกรรมหลายครั้ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้หารือกรมสรรพากรเกี่ยวกับปัญหาการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์
รวม ๒ ประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ กรณีผู้ขายได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินพร้อมบ้านและจดทะเบียนได้จากขายฝาก
ภายในกำหนดเวลาได้ และประสงค์จดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน ซึ่งเมื่อนับระยะเวลาตั้งแต่ผู้ขาย
จดทะเบียนรับโอนที่ดินพร้อมบ้านมาก่อนขายฝาก ระยะเวลาระหว่างขายฝาก จนถึงวันที่จดทะเบียนได้จาก
ขายฝากและจดทะเบียนขายในวันเดียวกัน รวมระยะเวลาแล้วไม่ถึงห้าปี จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ
ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ
(ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓ ผู้ขายจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒)
พ.ศ. ๒๕๔๑ แต่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรมาแล้วเป็นเวลา
ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านตั้งแต่ออกขายฝาก
พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๖) (ค) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความ
ในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑
จึงมีประเด็นพิจารณาว่า กรณีตามข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ
หรืออากรแสตมป์

ประเด็นที่ ๒ กรณีจดทะเบียนขายฝากที่ดินและได้จากการขายฝากกรรมหลายครั้ง ครั้งสุดท้าย
จดทะเบียนได้จากการขายฝากแล้วจะจดทะเบียนขายหรือขายฝากต่อไป มีประเด็นพิจารณาเกี่ยวกับการนับ
ระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินว่า จะเริ่มนับตั้งเมื่อใด กล่าวคือ หากเริ่มนับระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน
ที่ผู้ขายจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินครั้งแรกก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างขายฝากทุกครั้ง ระยะเวลาภายหลัง
การได้จากการขายฝากครั้งสุดท้าย จนถึงวันจดทะเบียนขายหรือขายฝากครั้งต่อไป รวมระยะเวลาการได้มาซึ่ง
ห้าปีอยู่ในหลักเกณฑ์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่หากเริ่มนับระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินจดทะเบียนได้จาก
ขายฝากครั้งสุดท้าย จนถึงวันจดทะเบียนขายหรือขายฝากครั้งต่อไป รวมระยะเวลาไม่เกินห้าปีอยู่ในหลักเกณฑ์
ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

-/บัดนี้ ...

- ๒ -

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมสรรพากรได้ ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การนับระยะเวลาที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วย
การทะเบียนราษฎรแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีขาย
ที่ดินพร้อมบ้านภายหลังที่ได้จากการขายฝาก ต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ขายได้จดทะเบียนได้จากการขายฝากซึ่งเป็น
วันที่กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านตกเป็นของผู้ขายจนถึงวันที่จดทะเบียนขายครั้งต่อไป เมื่อวันจดทะเบียน
ได้จากการขายฝากและจดทะเบียนขายเป็นวันเดียวกัน จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็น
สถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่ได้มา
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร
ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) (ค) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขาย
อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

ประเด็นที่ ๒ การนับระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและ
ได้จากการขายฝากกรรมหลายครั้ง ครั้งสุดท้ายจดทะเบียนได้จากการขายฝากแล้วจะจดทะเบียนขายหรือขายฝากต่อไป
ต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ขายจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินครั้งแรก ระยะเวลาระหว่างขายฝากทุกครั้ง ระยะเวลา
หลังจากวันได้จากการขายฝากครั้งสุดท้าย จนถึงวันจดทะเบียนขายหรือขายฝากครั้งต่อไป เมื่อรวมระยะเวลาทุกช่วง
เข้าด้วยกันแล้วเกินห้าปี ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๓ (๑๕) (ข) แห่ง
พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ
(ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุจิต จงประเสริฐ)
รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๒๒๔

สรุป ว 13309

การนับระยะเวลาการได้มา

การนับระยะเวลา
การมีชื่อในทะเบียนบ้าน

วันจดทะเบียนได้มาครั้งแรก

วันจดทะเบียนขาย/ขายฝาก
ในคราวนี้

ขายฝาก

ไถ่ขายฝาก

ขายฝาก

ไถ่ขายฝาก

เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ขายจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินครั้งแรก
ระยะเวลาระหว่างขายฝากทุกครั้ง จนถึงวันจดทะเบียน
ขาย/ขายฝาก ในคราวนี้

เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ขายได้ไถ่จากขายฝาก ถึง วันจด
ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หากระยะเวลาที่มีชื่อในทะเบียนบ้าน
ไม่น้อยกว่าหนึ่งปี จึงจะได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ

ตัวอย่าง

วันจดทะเบียนได้มาครั้งแรก

วันจดทะเบียนขาย/ขายฝาก
ในคราวนี้

ขายฝาก

ไถ่ขายฝาก

ขายฝาก

ไถ่ขายฝาก

ผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้าน
ตั้งแต่วันที่ 15 ส.ค. 61

ตัวอย่างที่ 1
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้มาจากการซื้อ 1 ส.ค. 61

ขายฝากที่ดิน+บ้าน	19 ก.ค. 63	อากรแสตมป์
ไถ่จากขายฝาก	10 ก.ค. 64	อากรแสตมป์
ขายฝากที่ดิน+บ้าน	18 ก.พ. 65	ภาษีธุรกิจเฉพาะ
ไถ่จากขายฝาก	9 ม.ค. 67	อากรแสตมป์
ขายที่ดิน+บ้าน	9 ม.ค. 67	อากรแสตมป์

ผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้าน
ตั้งแต่วันที่ 15 ส.ค. 61

ตัวอย่างที่ 2
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้มาจากการรับโอนมรดก 1 ส.ค. 64

(เจ้ามรดกเสียชีวิต 17 มี.ค. 59)

ขายฝากที่ดิน+บ้าน	13 ธ.ค. 65	อากรแสตมป์
ไถ่จากขายฝาก	10 ก.ค. 65	อากรแสตมป์
ขายฝากที่ดิน+บ้าน	10 ก.ค. 65	ภาษีธุรกิจเฉพาะ
ไถ่จากขายฝาก	19 ม.ค. 66	อากรแสตมป์
ขายที่ดิน+บ้าน	9 มี.ค. 67	อากรแสตมป์



กรมที่ดิน
Department of Lands





กรมที่ดิน

Department of Lands



นายเอ- จดทะเบียนขายที่ดิน / วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน 1/2 ส่วน
ซื้อมา 13 ธ.ค. 55

ระยะเวลาตั้งแต่ได้มา
เกิน 5 ปี

เสียอากรแสตมป์

ที่ดิน 1/2 ส่วน
ซื้อมา 19 ก.ค. 64

ระยะเวลาตั้งแต่ได้มา
ไม่ถึง 5 ปี

เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

นายเอ- จดทะเบียนขายที่ดินและบ้านตึก 2 ชั้น / วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน ซื้อมา 13 ธ.ค. 56

บ้าน สร้าง 19 ก.ค. 66

นับการได้มาตั้งแต่

19 ก.ค. 66 — 20 ม.ค. 67

ไม่ถึง 5 ปี เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ





กรมที่ดิน

Department of Lands



นายเอ- จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้าน / วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน $\frac{1}{2}$ ส่วน
ซื้อมา 13 ธ.ค. 55

นับการได้มาตั้งแต่

ไม่ถึง 5 ปี เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

ที่ดิน $\frac{1}{2}$ ส่วน + บ้าน
ซื้อมา 19 ก.ค. 66

19 ก.ค. 66 — 20 ม.ค.
67

นายเอ- จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้าน / วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน $\frac{2}{4}$ ส่วน
ซื้อมา 13 ธ.ค. 55

นับการได้มาตั้งแต่

ที่ดิน $\frac{1}{4}$ ส่วน + บ้าน $\frac{1}{2}$ ส่วน
รับโอนมรดก 19 ก.ค. 64

31 ก.ค. 66 — 20 ม.ค. 67

- ได้มาไม่ถึง 5 ปี เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
- ยกเว้น ที่ดิน $\frac{1}{4}$ ส่วน + บ้าน $\frac{1}{2}$ ส่วน
ที่ได้มาทางมรดก เสียอากรแสตมป์

ที่ดิน $\frac{1}{4}$ ส่วน + บ้าน $\frac{1}{2}$ ส่วน
รับให้ 31 ก.ค. 66





นายเอ- จดทะเบียนขายที่ดินและบ้านตึก 2 ชั้น / วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน ชื่อมา 13 ธ.ค. 59

บ้าน สร้าง 19 ก.ค. 63

มีชื่อในทะเบียนบ้านมาตั้งแต่

วันที่ 25 ก.ค. 64

นับการได้มาตั้งแต่

19 ก.ค. 63 — 20 ม.ค. 67

นับการได้มาไม่ถึง 5 ปี
แต่มีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี
นับแต่ได้มา
เสียอากรแสตมป์

นายเอ- จดทะเบียนขายที่ดินและบ้านตึก 2 ชั้น / วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน รับโอนมรดก 13 ธ.ค. 59

บ้าน รับให้ 19 ก.ค. 66

มีชื่อในทะเบียนบ้านมาตั้งแต่

วันที่ 25 ก.ค. 60

นับการได้มาตั้งแต่

19 ก.ค. 66 — 20 ม.ค. 67

-นับการได้มาไม่ถึง 5 ปี
-ที่ดิน ยกเว้นไม่เสีย ภว (ได้มาทางมรดก)
-เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง
(มีชื่อในทะเบียนบ้านไม่ถึง 1 ปี
นับแต่ได้มา — ตั้งแต่ 19 ก.ค. 66 — 20 ม.ค. 67)





กรมที่ดิน

Department of Lands



นายเอ- จดทะเบียนขายที่ดินและบ้านตึก 2 ชั้น / วันที่ 20 มกราคม 2567		
ที่ดิน + บ้าน 1/2 ส่วน ชื้อ 13 ธ.ค. 60	นับการได้มาตั้งแต่ 19 ก.ค. 64 — 20 ม.ค. 67	ไม่ถึง 5 ปี เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
ที่ดิน + บ้าน 1/2 ส่วน ชื้อ 19 ก.ค. 64		

นายเอ- จดทะเบียนขายที่ดินและบ้านตึก 2 ชั้น / วันที่ 20 มกราคม 2567		
ที่ดิน + บ้าน 1/2 ส่วน ชื้อ 13 ธ.ค. 60	นับการได้มาตั้งแต่ 13 ธ.ค.60 — 20 ม.ค. 67 เกิน 5 ปี	เสียอากรแสตมป์ทั้งจำนวน
ที่ดิน + บ้าน 1/2 ส่วน รับโอนมรดก 19 ก.ค. 64	ไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (ได้มาทางมรดก)	





กรมที่ดิน

Department of Lands



นายเอและนายบี จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านตึก 2 ชั้น / วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม
จากการซื้อ 13 ธ.ค. 60

บ้าน
ปลูกสร้างร่วมกัน 19 ก.ค. 64

นับการได้มาตั้งแต่

19 ก.ค. 64 — 20 ม.ค. 67

ไม่ถึง 5 ปี เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

นายเอและนายบี จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านตึก 2 ชั้น / วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม
จากการซื้อ 13 ธ.ค. 60

บ้าน
ปลูกสร้างร่วมกัน 19 ก.ค. 64
(นายเอและนายบีมีชื่อใน
ทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี นับแต่
ได้มา)

นับการได้มาตั้งแต่

19 ก.ค. 64 — 20 ม.ค. 67
ไม่ถึง 5 ปี

-เสียภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวน

-นำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้าน
มาใช้ไม่ได้เนื่องจากได้มาจากการ
เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันจากการซื้อ
(คณะบุคคล)





กรมที่ดิน

Department of Land Management, Urban Planning and Construction



นายเอและนายบี จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านตึก 2 ชั้น / วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม
จากการรับให้ 13 ธ.ค. 60

บ้าน นายบี ปลุกสร้าง
19 ก.ค. 64

- นายเอ มีกรรมสิทธิ์เฉพาะที่ดิน
นับระยะเวลาได้มาตั้งแต่
13 ธ.ค. 60 — 20 ม.ค. 67 เกิน 5 ปี
- นายบี มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้าน
นับระยะเวลาได้มาตั้งแต่
19 ก.ค. 64 — 20 ม.ค. 67 ไม่ถึง 5 ปี

- นายเอ เสียอากรแสตมป์
- นายบี เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ



ถ้านาย บี มีชื่อในทะเบียนบ้าน
ตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 64

นับตั้งแต่ 1 ส.ค. 64 — 20 ม.ค. 67
มีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี
นายบี - ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ



กรมที่ดิน

Department of Lands



นายเอและพวกรวม 5 คน จดทะเบียนขายที่ดิน/ วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน
ชื่อร่วมกัน 19 ก.ค. 57

นับการได้มาตั้งแต่
19 ก.ค. 57 — 20 ม.ค. 67
เกิน 5 ปี

เสียอากรแสตมป์

นายเอ จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนต์ /วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน
ชื่อ 13 ธ.ค. 60

นับการได้มาตั้งแต่

อพาร์ทเมนต์
ปลูกสร้าง 19 ก.ค. 64
(นายเอมีชื่อในทะเบียนบ้าน
เกิน 1 ปี นับแต่ได้มา)

19 ก.ค. 64 — 20 ม.ค. 67
ไม่ถึง 5 ปี

-เสียภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวน
-นำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้าน
มาใช้ไม่ได้





กรมที่ดิน

Department of Lands

ได้มาโดยไถ่ถอนจากขายฝาก



นายเอ-จดทะเบียนขายที่ดิน/ วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน

ไถ่ถอนขายฝาก 15 พ.ย. 66

เดิม ได้มาจากการซื้อ

1 ส.ค. 55

ภาษีเงินได้

ได้มาทางอื่น

นับระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ไถ่ถอนจากขายฝาก

15 พ.ย. 66 — 20 ม.ค. 67

2 ปี

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

นับระยะเวลาตั้งแต่

1 ส.ค. 55 — 20 ม.ค. 67

เกิน 5 ปี

เสียอากรแสตมป์

นายเอ-จดทะเบียนขายที่ดิน/ วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน

ไถ่ถอนขายฝาก 15 พ.ย. 66

เดิม ได้มาจากการรับมรดก

(เจ้ามรดกเสียชีวิต 13

ก.พ. 57 จดทะเบียนโอนมรดก

19 ก.พ. 64)

ภาษีเงินได้

ได้มาทางอื่น

นับระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ไถ่ถอนจากขายฝาก

15 พ.ย. 66 — 20 ม.ค. 67

2 ปี

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

นับระยะเวลาตั้งแต่

19 ก.พ. 64 — 20 ม.ค. 67

ไม่ถึง 5 ปี

เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ





นายเอ-จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านตึกชั้นเดียว/ วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน + บ้าน

ไถ่ถอนขายฝาก 15 พ.ย. 64

เดิม ได้มาจากการซื้อ

1 ส.ค. 63

(มีชื่อในทะเบียนบ้านตั้งแต่

18 ม.ค. 64)

ภาษีเงินได้

ได้มาทางอื่น

นับระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ไถ่ถอนจากขายฝาก

15 พ.ย. 64 — 20 ม.ค. 67

4 ปี

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- นับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ส.ค. 63 — 20 ม.ค. 67 ไม่ถึง 5 ปี
- การมีชื่อในทะเบียนบ้าน นับตั้งแต่ไถ่ถอนขายฝาก 15 พ.ย. 64 — 20 ม.ค. 67 เกิน 1 ปี นับแต่ได้มา

ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ / เสียอากรแสตมป์





นายเอ-จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านตึกชั้นเดียว/ วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน + บ้าน

ไถ่ถอนขายฝาก 20 ม.ค. 67

เดิม ได้มาจากการซื้อ

1 ส.ค. 63

(มีชื่อในทะเบียนบ้านตั้งแต่

18 ม.ค. 64)

ภาษีเงินได้

ได้มาทางอื่น

นับระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ไถ่ถอนจากขายฝาก

20 ม.ค. 67 — 20 ม.ค. 67

1 ปี

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- นับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ส.ค. 63 — 20 ม.ค. 67 ไม่ถึง 5 ปี
- การมีชื่อในทะเบียนบ้าน นับตั้งแต่ไถ่ถอนขายฝาก 20 ม.ค. 67 — 20 ม.ค. 67 ไม่ถึง 1 ปี นับแต่ได้มา

เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ





นายเอ-จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านตึกชั้นเดียว/ วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน + บ้าน

ไถ่ถอนขายฝาก 20 ม.ค. 67

เดิม ได้มาจากการรับมรดก

(เจ้ามรดกเสียชีวิต

13 ก.พ. 57

จดทะเบียนโอนมรดก

19 ก.พ. 64)

(มีชื่อในทะเบียนบ้านตั้งแต่

18 ม.ค. 64)

ภาษีเงินได้

ได้มาทางอื่น

นับระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ไถ่ถอนจากขายฝาก

20 ม.ค. 67 — 20 ม.ค. 67

1 ปี

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- นับระยะเวลาตั้งแต่ 19 ก.พ. 64 — 20 ม.ค. 67 ไม่ถึง 5 ปี
- การมีชื่อในทะเบียนบ้าน นับตั้งแต่ไถ่ถอนขายฝาก 20 ม.ค. 67 — 20 ม.ค. 67 ไม่ถึง 1 ปี นับแต่ได้มา

เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ





นายเอ-จดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านตึกชั้นเดียว/ วันที่ 20 มกราคม 2567

ที่ดิน

ไถ่ถอนขายฝาก 20 ม.ค. 67

บ้าน

ปลูกสร้าง 19 ก.ค. 60

เดิม ที่ดินได้มาจากการรับให้

18 ก.พ. 63

(มีชื่อในทะเบียนบ้าน ตั้งแต่

15 ส.ค.60)

ภาษีเงินได้

ที่ดิน

ได้มาทางอื่น

นับระยะเวลาตั้งแต่

วันที่ไถ่ถอนจากขายฝาก

20 ม.ค. 67 — 20 ม.ค. 67

บ้าน

ได้มาทางอื่น (ปลูกสร้าง)

นับระยะเวลาตั้งแต่

19 ก.ค. 60 — 20 ม.ค. 67

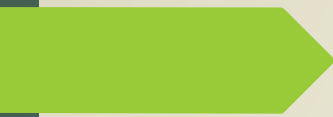
ที่ดิน 1 ปี / บ้าน 8 ปี

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง
นับระยะเวลาตั้งแต่
20 ม.ค. 67 — 20 ม.ค. 67 ไม่ถึง 5 ปี
- การมีชื่อในทะเบียนบ้าน นับตั้งแต่ไถ่ถอนขายฝาก
20 ม.ค. 67 — 20 ม.ค. 67 ไม่ถึง 1 ปี นับแต่ได้มา

เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ





NOTE

ทุนทรัพย์ที่แสดงตามสัญญา
ไม่ตรงกับใบเสร็จรับเงิน

การออกใบสั่งเรียกเพิ่ม



จำนวนเงิน



ประเภทเงิน

การควบคุมการปรับปรุงข้อมูลทะเบียนที่ดิน
&
การนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์
ในสำนักงานที่ดิน



- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงาน
แบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. 2564

ข้อ 14 วรรคสองกำหนดว่า “ให้ผู้มีอำนาจจดทะเบียนบันทึกอนุมัติ การจดทะเบียน
ให้เป็นปัจจุบันในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินทันที”



ข้อ 14 วรรคสามกำหนดว่า “ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สแกนเอกสารจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องเข้าระบบ และให้หมายเหตุเอกสารต้นฉบับ (ฉบับสำนักงานที่ดิน) ไว้ที่มุมบนของเอกสารว่า “เอกสารฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และจัดเก็บในสารบบที่ดินต่อไป



หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.3/ว 20404 ลงวันที่ 27 กันยายน 2566 และ ที่ มท 0515.3/ว 17449 ลงวันที่ 30 สิงหาคม 2564 เรื่อง การนำเข้าข้อมูล ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายของสำนักงานที่ดินดำเนินการ นำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและเอกสารการจดทะเบียน โดยการสแกน เอกสารการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบัน และภาระผูกพัน เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น ๆ (ถ้ามี) ให้ครบถ้วน ถูกต้อง เป็นปัจจุบันทุกครั้ง ”

ผลการตรวจสอบ

ค่างปรับปรุง

(ตรวจสอบ 461 ส่นง)

- มีรายการค่าง 169 ส่นง.
- คิดเป็นร้อยละ 36.66

ผลการตรวจสอบ

ปรับปรุงหลัง
วันจดทะเบียน

- สุ่ม 230 สنج./พบ 59 สنج.
- คิดเป็นร้อยละ 25.65
- ตั้งแต่ 1 — 204 วัน

ผลการตรวจสอบ

การนำเข้า
ภาพลักษณ์

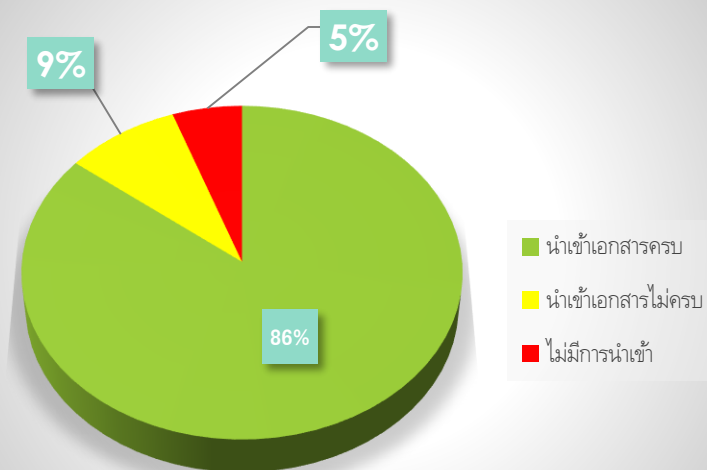
เอกสารสิทธิ

นำเข้าครบ	9 สнг.	95.64 %
นำเข้าไม่ครบ	33 สнг.	4.36 %

เอกสาร การจดทะเบียนฯ

นำเข้าครบ	1 สнг.	2.38 %
นำเข้าไม่ครบ	41 สнг.	97.62 %

ความครบถ้วนของเอกสาร



แนวทางการสอบทาน

การปรับปรุงข้อมูลการจดทะเบียน





โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ประชาสัมพันธ์
- เบิกจ่าย-รับคืน เอกสารสิทธิและสารบบ
- สอบสวนสิทธิและนิติกรรม
- บัญชีคุม
- ปรับปรุงข้อมูล
- อาัยด
- ห้ามโอน
- ระบบรายงาน
- สอบถาม
- นำเข้าข้อมูลจากข้าง
- งานจัดทำหนังสือ
- งานบริหารจัดการ
- รายงานข้อมูลทะเบียนที่ดินส่วนกลาง
- งานจดทะเบียนและอนุัติรับคำขอ
- ระบบงานรังวัดเดินสำรวจ
- ยื่นคืนเอกสารสิทธิและสารบบ

นางสุปราณี เหมนิน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)

สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

หน้าจอ : เมนูระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



ข่าว/ประกาศ

การแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด **NEW!**

01 พ.ค. 2567

เรียน สำนักงานที่ดินทุกแห่ง

ในการแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด เมนู "ปรับปรุงข้อมูล" นำให้กดปุ่ม แก้ไข แบบการ ลบ

โปรดเลือกนิติบุคคลเพื่อการศาสนา และค้นหารายชื่อวัดที่ต้องการ **การลบข้อมูลผู้ถือครองจะส่งผลกระทบต่อข้อมูลในบัญชีทะเบียนที่ดินโดยตรง** ทำให้ข้อมูลที่เคยเชื่อมโยงกันไว้ถูกลบไปด้วย

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง **NEW!**

19 เม.ย. 2567

เรียน สำนักงานที่ดินทุกแห่ง

ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 **สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง** เนื่องจากเมนู จัดการข้อมูลหลัก > ข้อมูลนิติบุคคลเพื่อการศาสนา จะถูกปิด โดยทางกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สนท.) จะเป็นหน่วยงานดูแลควบคุมข้อมูลส่วนนี้ กรณีไม่มีรายชื่อวัด ที่ต้องการ **ให้สำนักงานที่ดินประสานงานกับกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สนท.) เบอร์โทรศัพท์ 02-141-5769 , 02-141-5772 ในวันและเวลาราชการ**

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถถึงผลการรังวัดได้ **NEW!**

06 มิ.ย. 2566

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถถึงผลการรังวัดได้

- ฝ่ายรังวัด ยังไม่ปิดงานส่งฝ่ายทะเบียน (หน้า 1)
- กรณีเปลี่ยนคำขอระหว่างรังวัด ช่างไม่ได้มีการเปลี่ยนคำขอ (เช่น รับคำขอสอบเขต เปลี่ยนเป็น แบ่งหักทาง แต่ช่างรังวัดไม่ได้เปลี่ยนประเภทคำขอให้ถูกต้อง) (หน้า 2)
- กรณีงานเก่าที่ค้างรอดทะเบียนก่อนขึ้นระบบ ข้อมูลผลการรังวัดจะไม่มี (หน้า 4)

โดยสามารถดูรายละเอียดตามเอกสารที่แนบมา ---->

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

[เอกสารแนบ](#)



โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

บัญชีคุม	▼
ปรับปรุงข้อมูล	▼
อายุ	▼
ห้ามโอน	▼
ระบบรายงาน	▼
สอบถาม	▼
นำเข้าข้อมูลจากคลัง	▼
งานจัดทำหนังสือ	▼
งานบริหารจัดการ	▼
รายงานข้อมูลทะเบียนที่ดินส่วนกลาง	▼
งานจดทะเบียนและอนุมัติรับคำขอ	▲
จดทะเบียน(หัวหน้างาน)	
อนุมัติรับคำขอ(หัวหน้างาน)	
ยกเลิกจดทะเบียน(หัวหน้างาน)	
ยกเลิกอนุมัติรับคำขอ(หัวหน้างาน)	
อนุมัติรับคำขอต่างสำนักงาน(หัวหน้างาน)	
จดทะเบียนต่างสำนักงานออนไลน์	
ตรวจสอบงานคลังจดทะเบียน	
เอกสารสรอสงนาม	
อนุญาตให้จดทะเบียนต่างสำนักงาน	
ระบบงานรังวัดเดินสำรวจ	▼



ข่าว/ประกาศ

การแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด **NEW!** 01 พ.ค. 2567

เรียน สำนักงานที่ดินทุกแห่ง

ในการแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด เมนู "ปรับปรุงข้อมูล" และนำให้กดปุ่ม แก้ไข แทนการ ลบ

โปรดเลือกนิติบุคคลเพื่อการค้นหา และค้นหารายชื่อวัดที่ต้องการ **การลบข้อมูลผู้ถือครองจะส่งผลกระทบต่อข้อมูลในบัญชีทะเบียนที่ดินโดยตรง** ทำให้ข้อมูลที่เคยเชื่อมกันไว้ถูกลบไปด้วย

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง **NEW!** 19 เม.ย. 2567

เรียน สำนักงานที่ดินทุกแห่ง

ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 **สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง** เนื่องจากเมนู จัดการข้อมูลหลัก > ข้อมูลนิติบุคคลเพื่อการค้นหา จะถูกปิด โดยทางกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการค้นหา สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สมท.) จะเป็นหน่วยงานดูแลควบคุมข้อมูลส่วนนี้ กรณีไม่มีรายชื่อวัด ที่ต้องการ **ให้สำนักงานที่ดินประสานงานกับกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการค้นหา สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สมท.) เบอร์โทรศัพท์ 02-141-5769 , 02-141-5772 ในวันและเวลาราชการ**

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถดึงผลการรังวัดได้ **NEW!** 06 มิ.ย. 2566

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถดึงผลการรังวัดได้

- ฝ่ายรังวัด ยังไม่ปิดงานส่งฝ่ายทะเบียน (หน้า 1)
- กรณีเปลี่ยนคำขอระหว่างรังวัด ช่างไม่ได้มีการเปลี่ยนคำขอ (เช่น รับคำขอสอบเขต เปลี่ยนเป็น แบ่งหักทาง แต่ช่างรังวัดไม่ได้เปลี่ยนประเภทคำขอให้ถูกต้อง) (หน้า 2)
- กรณีงานเก่าที่คำขอจดทะเบียนก่อนขึ้นระบบ ข้อมูลผลการรังวัดจะไม่มี (หน้า 4)

โดยสามารถดูรายละเอียดตามเอกสารที่แนบมา ---->

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

เอกสารแนบ



โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม / งานอนุมัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม / จดทะเบียน ค้นหาตามช่วงเวลา

นางสุปราณี เหมมัน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

หน้าจอ : REGSAPV009



เมนูระบบฯ

ข้อมูลการจดทะเบียน

วันที่รับเรื่อง ตั้งแต่: 01/04/2567

ประเภทกลุ่มงาน: -- กรุณาระบุ --

วันที่รับเรื่อง ถึง: 30/04/2567

ช่องที่:



ค้นหา



ค้นหาทั้งหมด



ล้างข้อมูล

ผลการค้นหา

ลำดับที่รับเรื่อง	วันที่รับคำขอ	ประเภทการจดทะเบียน	รายละเอียดเอกสารสิทธิ	เลขที่ใบสั่ง	ค่าใช้จ่าย	ผู้สอบสวน	สถานะ	ความเห็นของเจ้าพนักงาน	รายละเอียด	จดทะเบียน	

ย้อนกลับก่อนหน้า

กลับไปหน้าแรก



โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม / งานอนุบัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม / จดทะเบียน ค้นหาตามช่วงเวลา

ข้อมูลการจดทะเบียน

วันที่รับเรื่อง ตั้งแต่: 02/10/2566 ▼ วันที่รับเรื่อง ถึง: ▼

ประเภทกลุ่มงาน: -- กรุณาระบุ -- ▼

ผลการค้นหา					
ลำดับที่รับเรื่อง	วันที่รับคำขอ	ประเภทการจดทะเบียน	รายละเอียดเอกสารสิทธิ	เลขที่ใบสั่ง	ค่าใช้จ่าย
1011	23/02/2567	สำเนา คัดถ่าย เอกสาร/หนังสือ	ส.ค.1 เลขที่ : 213	R0033	95.00
1015	07/05/2567	หนังสือรับรองราคาประเมิน รวมสองโฉนด	โฉนดที่ดิน เลขที่ : 28364 (2)	R0068	40.00
2014	07/05/2567	หนังสือรับรองราคาประเมิน	น.ส.3 เลขที่ : 133	R0069	35.00
2015	07/05/2567	หนังสือรับรองราคาประเมิน (กรณีต่างสำนักงาน)	โฉนดที่ดิน เลขที่ : 15927	R0070	115.00





โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม / งานอนุมัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม / จดทะเบียน ค้นหาตามช่วงเวลา

ข้อมูลการจดทะเบียน

วันที่รับเรื่อง ตั้งแต่: 02/10/2566

วันที่รับเรื่อง ถึง: 17/0

ประเภทกลุ่มงาน: -- กรุณาระบุ --

ช่องที่:



ค้นหา



ค้นหาทั้งหมด



ล้างข้อมูล

ผลการค้นหา

ลำดับที่รับเรื่อง	วันที่รับคำขอ	ประเภทการจดทะเบียน	รายละเอียดเอกสารสิทธิ	เลขที่ใบส่ง	ค่าใช้จ่าย	
001	09/02/2567	หมายเหตุสารบัญ	โฉนดที่ดิน เลขที่ : 35807		0.00	นางสาวมันทน
2010	06/03/2567	แก้คำนำหน้านาม	โฉนดที่ดิน เลขที่ : 122538	R0139	25.00	นายจิระวุฒิ เค

นางสุปราณี เหมมัน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)



ระบบอื่นๆ

ย้อนกลับก่อนหน้า

กลับสู่หน้าแรก

แนวทางการสอบทาน

การนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์





มีการจด
ทะเบียน
ที่รายการ
?

นำเข้าแล้ว
ที่รายการ
?

รายการใดยัง
ไม่นำเข้า
?

ประเภทเอกสารที่นำเข้า
ครบถ้วน ?





โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



- ประชาสัมพันธ์
- เบิกจ่าย-รับคืน เอกสารสิทธิและสารบบ
- สอบสวนสิทธิและนิติกรรม
- บัญชีคุม
- ปรับปรุงข้อมูล
- อายุ
- ห้ามโอน
- ระบบรายงาน**
- สอบถาม
- นำเข้าข้อมูลงานค้าง
- งานจัดทำหนังสือ
- งานบริหารจัดการ
- รายงานข้อมูลทะเบียนที่ดินส่วนกลาง
- งานจดทะเบียนและอนุมัติรับคำขอ
- ระบบงานรังวัดเดินสำรวจ
- ยื่นคืนเอกสารสิทธิและสารบบ

นางสุปราณี เหมมัน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)

สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

หน้าจอ : เมนูระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



ข่าว/ประกาศ

การแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด **NEW!**

01 พ.ค. 2567

เรียน **สำนักงานที่ดินทุกแห่ง**

ในการแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด เมนู "ปรับปรุงข้อมูล" และนำให้กดปุ่ม แก้ไข แทนการ ลบ

โปรดเลือกนิติบุคคลเพื่อการศาสนา และค้นหารายชื่อวัดที่ต้องการ **การลบข้อมูลผู้ถือครองจะส่งผลกระทบต่อข้อมูลในบัญชีทะเบียนที่ดินโดยตรง** ทำให้ข้อมูลที่เคยเชื่อมกันไว้ถูกลบไปด้วย

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง **NEW!**

19 เม.ย. 2567

เรียน **สำนักงานที่ดินทุกแห่ง**

ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 **สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง** เนื่องจากเมนู จัดการข้อมูลหลัก > ข้อมูลนิติบุคคลเพื่อการศาสนา จะถูกปิด โดยทางกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สนท.) จะเป็นหน่วยงานดูแลควบคุมข้อมูลส่วนนี้ กรณีไม่มีรายชื่อวัด ที่ต้องการ **ให้สำนักงานที่ดินประสานงานกับกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สนท.) เบอร์โทรศัพท์ 02-141-5769 , 02-141-5772 ในวันและเวลาราชการ** สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถดึงผลการรังวัดได้ **NEW!**

06 มิ.ย. 2566

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถดึงผลการรังวัดได้

- ฝ่ายรังวัด ยังไม่ปิดงานส่งฝ่ายทะเบียน (หน้า 1)
 - กรณีเปลี่ยนคำขอระหว่างรังวัด ช่างไม่ได้มีการเปลี่ยนคำขอ (เช่น รับคำขอสอบเขต เปลี่ยนเป็น แบ่งหักทาง แต่ช่างรังวัดไม่ได้เปลี่ยนประเภทคำขอให้ถูกต้อง) (หน้า 2)
 - กรณีงานเก่าที่ค้างรอดทะเบียนก่อนขึ้นระบบ ข้อมูลผลการรังวัดจะไม่มี (หน้า 4)
- โดยสามารถดูรายละเอียดตามเอกสารที่แนบมา ---->

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

[เอกสารแนบ](#)



โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประชาสัมพันธ์	▼
เบิกจ่าย-รับคืน เอกสารสิทธิและสารบบ	▼
สอบสวนสิทธิและนิติกรรม	▼
บัญชีคุม	▼
ปรับปรุงข้อมูล	▼
อายุ	▼
ห้ามโอน	▼
ระบบรายงาน	▲
รายงานอาคารชุด	▼
รายงานวัดที่ดิน	▼
รายงานประจำวัน	▲
บัญชีรับทำการ (บ.ก.ด.2)	
รายงานการจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียมและภาษีอากร	
รายงานการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีท้องถิ่น	
รายงานการจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียมนำส่ง อปท.	
รายงานสรุปการทำงานประจำวัน	
รายงานงบหลังใบสั่ง	
แบบรายงานปริมาณงานและการจัดเก็บรายได้ (บ.ก.ด.72)	
8.305 รายงานบัญชีรับทำการ (บ.ก.ด.2) ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ/Online/นิคมอุตสาหกรรม/BOI	
8.306 รายงานการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ/Online/นิคมอุตสาหกรรม/BOI	
8.307 รายงานการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีท้องถิ่นในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ/Online/นิคมอุตสาหกรรม/BOI	

นางสุปราณี เหมมัน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)

สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

หน้าจอ : เมนูระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



ข่าว/ประกาศ

การแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด **NEW!** 01 พ.ค. 2567

เรียน **สำนักงานที่ดินทุกแห่ง**

ในการแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด เมนู "ปรับปรุงข้อมูล" แนะนำให้กดปุ่ม แก้ไข แทนการ ลบ
โปรดเลือกนิติบุคคลเพื่อการศาสนา และค้นหารายชื่อวัดที่ต้องการ **การลบข้อมูลผู้ถือครองจะส่งผลกระทบต่อข้อมูลในบัญชีทะเบียนที่ดินโดยตรง** ทำให้ข้อมูลที่เคยเชื่อมกันไว้ถูกลบไปด้วย
สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง **NEW!** 19 เม.ย. 2567

เรียน **สำนักงานที่ดินทุกแห่ง**

ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 **สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง** เนื่องจากเมนู จัดการข้อมูลหลัก > ข้อมูลนิติบุคคลเพื่อการศาสนา จะถูกปิด โดยทางกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สนท.) จะเป็นหน่วยงานดูแลควบคุมข้อมูลส่วนนี้ กรณีไม่มีรายชื่อวัด ที่ต้องการ **ให้สำนักงานที่ดินประสานงานกับกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สนท.) เบอร์โทรศัพท์ 02-141-5769 , 02-141-5772 ในวันและเวลาราชการ**
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถดึงผลการรังวัดได้ **NEW!** 06 มิ.ย. 2566

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถดึงผลการรังวัดได้

- ฝ่ายรังวัด ยังไม่ปิดงานส่งฝ่ายทะเบียน (หน้า 1)
- กรณีเปลี่ยนคำขอระหว่างรังวัด ช่างไม่ได้มีการเปลี่ยนคำขอ (เช่น รับคำขอสอบเขต เปลี่ยนเป็น แบ่งหักทาง แต่ช่างรังวัดไม่ได้เปลี่ยนประเภทคำขอให้ถูกต้อง) (หน้า 2)
- กรณีงานเก่าที่ค้างรอดทะเบียนก่อนขึ้นระบบ ข้อมูลผลการรังวัดจะไม่มี (หน้า 4)

โดยสามารถดูรายละเอียดตามเอกสารที่แนบมา ---->

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

[เอกสารแนบ](#)



โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประชาสัมพันธ์

เบิกจ่าย-รับคืน เอกสารสิทธิและสารบบ

สอบสวนสิทธิและนิติกรรม

บัญชีคุม

ปรับปรุงข้อมูล

อายุ

ห้ามโอน

ระบบรายงาน

รายงานอาคารชุด

รายงานวัดสรรที่ดิน

รายงานประจำวัน

บัญชีรับทำการ (บ.ก.ด.2)

รายงานการจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

รายงานการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีท้องถิ่น

รายงานการจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียมและส่ง อปท.

รายงานสรุปการทำงานประจำวัน

รายงานจบหลังใบสั่ง

แบบรายงานปริมาณงานและการจัดเก็บรายได้ (บ.ก.ด.72)

8.305 รายงานบัญชีรับทำการ (บ.ก.ด.2) ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ/Online/นิคมอุตสาหกรรม/BOI

8.306 รายงานการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ/Online/นิคมอุตสาหกรรม/BOI

8.307 รายงานการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีท้องถิ่นในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ/Online/นิคมอุตสาหกรรม/BOI

นางสุปราณี เหมนัน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)

สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

หน้าจอ : เมนูระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข่าว/ประกาศ

การแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด **NEW!**

01 พ.ค. 2567

เรียน **สำนักงานที่ดินทุกแห่ง**

ในการแก้ไขข้อมูลผู้ถือครองที่ดินของวัด เมนู "ปรับปรุงข้อมูล" และนำให้กดปุ่ม แก้ไข แทนการ ลบ

โปรดเลือกนิติบุคคลเพื่อการศาสนา และค้นหารายชื่อวัดที่ต้องการ **การลบข้อมูลผู้ถือครองจะส่งผลกระทบต่อข้อมูลในบัญชีทะเบียนที่ดินโดยตรง** ทำให้ข้อมูลที่เคยเชื่อมกับไว้ถูกลบไปด้วย

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง **NEW!**

19 เม.ย. 2567

เรียน **สำนักงานที่ดินทุกแห่ง**

ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 **สำนักงานที่ดินจะไม่สามารถเพิ่มข้อมูลวัดได้เอง** เนื่องจากเมนู จัดการข้อมูลหลัก > ข้อมูลนิติบุคคลเพื่อการศาสนา จะถูกปิด โดยทางกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สนท.) จะเป็นหน่วยงานดูแลควบคุมข้อมูลส่วนนี้ กรณีไม่มีรายชื่อวัด ที่ต้องการ **ให้สำนักงานที่ดินประสานงานกับกลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สนท.) เบอร์โทรศัพท์ 02-141-5769 , 02-141-5772 ในวันและเวลาราชการ** สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถดึงผลการรังวัดได้ **NEW!**

06 มิ.ย. 2566

คู่มือการดำเนินการในประเด็นสาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถดึงผลการรังวัดได้

1. ฝ่ายรังวัด ยังไม่ปิดงานส่งฝ่ายทะเบียน (หน้า 1)
2. กรณีเปลี่ยนค่าขอระหว่างรังวัด ช่างไม่ได้มีการเปลี่ยนค่าขอ (เช่น รับค่าขอสอบเขต เปลี่ยนเป็น แบ่งหักทาง แต่ช่างรังวัดไม่ได้เปลี่ยนประเภทค่าขอให้ถูกต้อง) (หน้า 2)
3. กรณีงานเก่าที่ค้างรอดทะเบียนก่อนขึ้นระบบ ข้อมูลผลการรังวัดจะไม่มี (หน้า 4)

โดยสามารถดูรายละเอียดตามเอกสารที่แนบมา ---->

สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ

เอกสารแนบ

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานองจอก
บัญชีรับทำการ (บ.ท.ค.2)
ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 1 เมษายน 2567

หน้าที่ 1 / 9

ลำดับรับเรื่อง (เลขที่ใบสั่ง)	เจ้าของ / ผู้ขอ คำร้อง	ประเภท ขอทำการ	โฉนดที่ดิน ทะเบียนอาคารชุด	หน้าสำรวจ/หมู่ เลขที่ห้องชุด	ตำบล ชื่ออาคารชุด	อำเภอ	ราคาประเมิน ทุนทรัพย์จดทะเบียน	เวลารับเรื่อง เวลาส่งการเงิน	เวลาพิมพ์ใบเสร็จ เวลาปรับปรุงข้อมูล	ใช้เวลา ขอแผนที่	เจ้าหน้าที่ สอบสวน	หมายเหตุ
1001 (R0010)						หนองจอก	1,517,950.00	08:16	09:07	01:53		-
*5001 (R0005)						หนองจอก	1,517,950.00	09:02	10:09			-
*5002 (R0008)						หนองจอก	0.00	08:17	08:52	00:43		-
5003 (R0014)						หนองจอก	3,129,000.00	08:49	09:00			-
						หนองจอก	0.00	08:17	09:03	00:56		-
						หนองจอก	2,531,000.00	09:01	09:13			-
						หนองจอก	0.00	08:18	09:14	01:15		-
						หนองจอก	1,027,370.00	09:12	09:33			-
2001 (R0007)						หนองจอก	-	08:18	09:04	01:03		-
							-	09:00	09:22			-
2001 (-)							-	08:18	-	-		รอสอบสวน
							-	-	-			-
3001 (R0004)						หนองจอก	692,146.00	08:20	08:47	00:59		-
							300,000.00	08:40	09:20			-
4001 (R0003)						หนองจอก	500,000.00	08:25	08:42	00:37		-
							600,000.00	08:36	09:03			-
6001 (R0020)						หนองจอก	-	08:29	09:34	01:59		-
							-	09:28	10:29			-
3002 (R0009)						หนองจอก	-	08:30	09:04	00:51		-
							-	09:02	09:22			-
4002 (R0006)						หนองจอก	129,350.00	08:34	09:16	01:04		-
							350,000.00	08:54	09:38			-
4003 (R0015)						หนองจอก	129,350.00	08:35	09:17	01:08		-
							350,000.00	09:12	09:44			-
1002 (R0017)						หนองจอก	170,000.00	08:38	09:26	01:43		-
							500,000.00	09:18	10:22			-

RPT101

บัญชีรับทำการ (บ.ท.ค.2) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานองจอก ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 1 เมษายน 2567

ผู้พิมพ์ : นางสาวปณิ เหมมัย
วันที่พิมพ์ : 24 พฤษภาคม 2567 14:13:53

รายงานสรุปการทำงานประจำวัน
สำนักงานที่ดิน
ประจำวันที่ 1 เมษายน 2567

หน้าที่ 1 / 5

เลขที่เอกสาร	ลำดับที่	ประเภทจดทะเบียน	น้ำหนักงาน	ยื่นเรื่อง เวลา	รับบริการ เวลา	พิมพ์ใบเสร็จ เวลา	จดทะเบียน/ อนุมัติคำขอ เวลา	เวลารอรับ บริการ	เวลา พิมพ์ใบเสร็จ	เวลา ดำเนินการ
ของบริการ 1 ชื่อผู้ให้บริการ นางสาว										
	1001	โอนมรดก	4	08:16:20	08:33:30	09:07:03	10:09:58	00:17:10	00:33:33	01:36:28
	1002	ขาย (ระหว่างภาระจำยอม)	3	08:38:04	09:12:00	09:26:44	10:22:01	00:33:56	00:14:44	01:10:01
	1003	กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)	3	08:49:21	09:44:35	10:48:02	11:52:42	00:55:14	01:03:27	02:08:07
	1003	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม	1	08:49:21	09:54:25	10:48:02	11:13:49	01:05:04	00:53:37	01:19:24
	1004	ขาย รวมสองโฉนด	3	09:30:22	09:56:09	12:06:31	12:13:42	00:25:47	02:10:22	02:17:33
	1006	ขาย	3	10:15:04	11:08:46	11:36:32	12:06:19	00:53:42	00:27:46	00:57:33
	1008	ใบแทน	1	12:06:31	12:10:32	12:19:29	13:29:10	00:04:01	00:08:57	01:18:38
	1008	ผู้จัดการมรดก	2	12:06:31	12:11:10	12:19:29	13:32:00	00:04:39	00:08:19	01:20:50
	1009	ขาย	3	13:10:25	13:23:38	13:28:14	14:26:21	00:13:13	00:04:36	01:02:43
	1009	ไถ่ถอนจากจำนอง รวมสองโฉนด	1	13:10:25	13:17:41	13:28:14	14:26:16	00:07:16	00:10:33	01:08:35
	1010	ขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนจากขายฝากครั้งที่สอง (กำหนดหนึ่งปี)	1	13:36:23	13:44:13	13:53:26	14:34:32	00:07:50	00:09:13	00:50:19
	1011	ขาย	3	14:00:16	14:11:41	14:35:31	15:28:46	00:11:25	00:23:50	01:17:05
	1011	จำนอง	2	14:00:16	14:26:28	14:35:31	15:28:51	00:26:12	00:09:03	01:02:23
	1012	หนังสือรับรองราคาประเมิน	1	15:40:56	15:49:56	16:39:12	17:00:13	00:09:00	00:49:16	01:10:17
	1012	สอบเขตโฉนดที่ดิน	1	15:40:56	15:51:16	16:39:12	17:01:28	00:10:20	00:47:56	01:10:12
	1013	หนังสือรับรองราคาประเมิน	1	15:41:41	15:58:28	16:39:16	17:00:29	00:16:47	00:40:48	01:02:01
	1013	สอบเขตโฉนดที่ดิน	1	15:41:41	15:58:41	16:39:16	17:01:38	00:17:00	00:40:35	01:02:57
	1014	หนังสือรับรองราคาประเมิน	1	15:42:01	16:03:16	16:39:21	17:00:37	00:21:15	00:36:05	00:57:21
	1014	สอบเขตโฉนดที่ดิน	1	15:42:01	16:03:40	16:39:21	17:01:47	00:21:39	00:35:41	00:58:07
	1015	หนังสือรับรองราคาประเมิน	1	15:42:48	16:05:59	16:39:25	17:00:42	00:23:11	00:33:26	00:54:43
	1015	สอบเขตโฉนดที่ดิน	1	15:42:48	16:06:18	16:39:25	17:01:56	00:23:30	00:33:07	00:55:38
	21	รวมน้ำหนักงาน	38							

RPT020

รายงานสรุปการทำงานประจำวัน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก ประจำวันที่ 1 เมษายน 2567

ผู้พิมพ์ : นางสาวปาริณี เหมอิน
วันที่พิมพ์ : 24 พฤษภาคม 2567 14:16:07



โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

นางสุปราณี เหมบัน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)
สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด สาขาอุทรพิภตรพินาม
หน้าจอ : DOLPORTAL

DOL Portal





โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานควบคุมและจัดเก็บหลักฐานฯ

นางสุปราณี เหมมัน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)
สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น
หน้าจอ : MAINADMIN

ควบคุมและจัดเก็บหลักฐานที่ดิน (ทะเบียนฯ)

รายงาน (ทะเบียนฯ)

รายงานการจัดเก็บภาพลักษณ์การจดทะเบียน

รายงานการจดทะเบียนที่ยังไม่จัดเก็บภาพลักษณ์

บัญชีคูนำเข้าภาพลักษณ์

รายงานการลบภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

รายงานการจัดเก็บภาพลักษณ์การจดทะเบียน(สมท.)

รายงานรายละเอียดผลการตรวจสอบ

รายงานค้นหาเอกสารภาพ

รายงานผลการตรวจของเจ้าหน้าที่

รายงานการจัดเก็บภาพลักษณ์การจดทะเบียน(เฉพาะเอกสารสิทธิ์)

รายงานรายการจดทะเบียนที่ยังไม่จัดเก็บหลักฐานภาพลักษณ์(เฉพาะเอกสารสิทธิ์)

ข่าว/ประกาศ

ไม่พบข้อมูล

ไม่พบข้อมูล

ผู้พิมพ์ นาง สุปราณี เหมมัน

วันที่พิมพ์ 24 พฤษภาคม 2567

รายงานการจัดเก็บภาพลักษณะการจดทะเบียน

หน้าที่ 1 จาก 10

สำนักงานที่ดินจังหวัด

ตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567

ลำดับที่	วันที่จดทะเบียน	ประเภทจดทะเบียน	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่	หน้าสำรวจทะเบียนอาคารบ้านเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หมู่ที่	วันที่นำเข้า	จำนวน		ผู้นำเข้าภาพลักษณะ
										เอกสารสิทธิ	สารบบ	
1	30/04/2567	จำนอง	โฉนดที่ดิน						30/04/2567	3	5	
2	29/04/2567	ขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง	โฉนดที่ดิน						29/04/2567	2	3	
3	29/04/2567	แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน	โฉนดที่ดิน						29/04/2567	2	3	
4	30/04/2567	จำนอง	โฉนดที่ดิน						30/04/2567	2	6	
5	30/04/2567	ไถถอนจากจำนอง	โฉนดที่ดิน						30/04/2567	2	2	
6	30/04/2567	ขาย	โฉนดที่ดิน						30/04/2567	2	5	
7	30/04/2567	แบ่งแยกในนามเดิม	โฉนดที่ดิน						02/05/2567	2	7	
8	30/04/2567	ใบแทน	โฉนดที่ดิน						30/04/2567	2	2	
9	29/04/2567	ขาย	โฉนดที่ดิน						29/04/2567	2	6	
10	29/04/2567	ผู้จัดการมรดก	โฉนดที่ดิน						30/04/2567	2	5	

หมายเหตุ : *** คือ การจดทะเบียนจากต่างสำนักงาน

ผู้พิมพ์ นาง สุปราณี เหมมัน

วันที่พิมพ์ 24 พฤษภาคม 2567

รายงานรายการจดทะเบียนที่ยังไม่จัดเก็บหลักฐานภาพลักษณ์

หน้าที่ 1 จาก 1

สำนักงานที่ดินจังหวัด:

ตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 3 พฤษภาคม 2567

ลำดับที่	วันที่จดทะเบียน	ประเภทจดทะเบียน	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่	หน้าสำรวจ ทะเบียนอาคาร บ้านเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หมู่ที่	เจ้าหน้าที่สอบสวน	หมายเหตุ
1	29/04/2567	โอนมรดก	โฉนดที่ดิน							ท.ด. 16
2	29/04/2567	ขาย	โฉนดที่ดิน							
3	29/04/2567	โอนมรดก	โฉนดที่ดิน							ท.ด. 16
4	03/05/2567	จำนอง	โฉนดที่ดิน							รายงานข้อมูลผู้รับ มอบอำนาจ

หมายเหตุ : *** คือ การจดทะเบียนจากต่างสำนักงาน



โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานควบคุมและจัดเก็บหลักฐานฯ

นางสุปราณี เหมมัน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)

สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น

หน้าจอ : MAINADMIN

ควบคุมและจัดเก็บหลักฐานที่ดิน (ทะเบียนฯ)

รายงาน (ทะเบียนฯ)

รายงานการจัดเก็บภาพลักษณะการจดทะเบียน

รายงานการจดทะเบียนที่ยังไม่จัดเก็บภาพลักษณะ

บัญชีคุมนำเข้าภาพลักษณะ

รายงานการลบภาพลักษณะเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

รายงานการจัดเก็บภาพลักษณะการจดทะเบียน(สมท.)

รายงานรายละเอียดผลการตรวจสอบ

รายงานค้นหาเอกสารภาพ

รายงานผลการตรวจของเจ้าหน้าที่

รายงานการจัดเก็บภาพลักษณะการจดทะเบียน(เฉพาะเอกสารสิทธิ์)

รายงานรายการจดทะเบียนที่ยังไม่จัดเก็บหลักฐานภาพลักษณะ(เฉพาะเอกสารสิทธิ์)

ข่าว/ประกาศ

ไม่พบข้อมูล

ไม่พบข้อมูล

รายงานการจัดเก็บภาพลักษณ์การจดทะเบียน(เฉพาะเอกสารสิทธิ)

สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด



ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 1 พฤษภาคม 2567

ลำดับที่	วันที่จดทะเบียน	ประเภทจดทะเบียน	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่เอกสารสิทธิ	หน้าสำรวจ ทะเบียนอาคาร บ้านเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หมู่ที่	ผู้นำเข้าภาพลักษณ์	หมายเหตุ
1	01/05/2567	แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว
2	01/05/2567	โอนมรดก (มีผู้จัดการมรดก)	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว
3	01/05/2567	ให้	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว
4	01/05/2567	แบ่งแยกในนามเดิม	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว
5	01/05/2567	จำนอง	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว
6	01/05/2567	จำนอง	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว
7	01/05/2567	ให้	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว
8	01/05/2567	จำนอง	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว
9	01/05/2567	ผู้จัดการมรดก	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว
10	01/05/2567	โอนมรดก (มีผู้จัดการมรดก)	โฉนดที่ดิน							นำเข้าภาพลักษณ์แล้ว

หมายเหตุ : *** คือ การจดทะเบียนจากต่างสำนักงาน

ผู้พิมพ์ นาง สุปราณี เหมม้น

หน้าที่ 1/1

วันที่พิมพ์ 23 พฤษภาคม 2567

รายงานรายการจดทะเบียนที่ยังไม่จัดเก็บหลักฐานภาพลักษณ์(เฉพาะเอกสารสิทธิ)

สำนักงานที่ดินจังหวัด

ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 10 พฤษภาคม 2567

ลำดับที่	วันที่จดทะเบียน	ประเภทจดทะเบียน	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่เอกสารสิทธิ	หน้าสำรวจ ทะเบียนอาคาร บ้านเลขที่	อำเภอ	ตำบล	หมู่ที่	เจ้าหน้าที่สอบสวน	หมายเหตุ
1	03/05/2567	โอนมรดก	โฉนดที่ดิน							ยังไม่นำเข้าภาพลักษณ์
2	08/05/2567	ไถ่ถอนจากจำนอง	โฉนดที่ดิน							ยังไม่นำเข้าภาพลักษณ์
3	08/05/2567	ไถ่ถอนจากจำนอง	โฉนดที่ดิน							ยังไม่นำเข้าภาพลักษณ์
4	09/05/2567	ให้	โฉนดที่ดิน							ยังไม่นำเข้าภาพลักษณ์

หมายเหตุ : *** คือ การจดทะเบียนจากต่างสำนักงาน



โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2)

ระบบงานควบคุมและจัดเก็บหลักฐานฯ

หน้าหลัก / ควบคุมและจัดเก็บหลักฐานที่ดิน (ทะเบียนฯ) / ภาพลักษณ์จุดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรม

นางสุปราณี เหมบัน (นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ PRO)
สำนักงานที่ดินจังหวัด []



หน้าแรก | พิมพ์ | มุมมอง

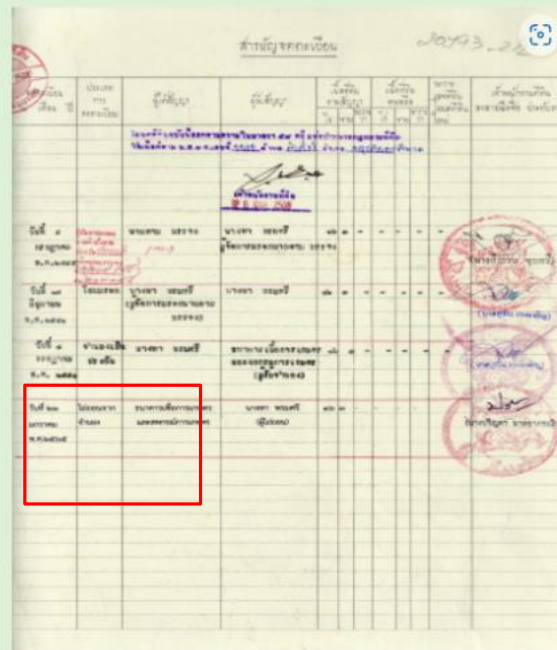
ค้นหา	ข้อมูล	ประวัติ
เอกสาร	ล้างหน้าจอ เพิ่มแฟ้มภาพลักษณ์	ประวัติ

เมนู

เอกสาร

- โฉนดที่ดิน เลขที่ 11628 []
- โฉนดที่ดิน เลขที่ 13826 []
- โฉนดที่ดิน เลขที่ 20793 []
 - หน้าเอกสารสิทธิ์
 - สารบัญจดทะเบียน
 - โฟ (09 พฤษภาคม 2567)
 - (ท.ด. 1) คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โฟ
 - ทะเบียนราษฎร์_3450400541051(1/2)
 - ทะเบียนราษฎร์_3450400541085(2/2)
 - (ท.ด. 14) หนังสือสัญญาให้ที่ดิน(1/2)
 - (ท.ด. 14) หนังสือสัญญาให้ที่ดิน(2/2)
 - (ท.ด. 86) บันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน
 - (ท.ด. 16) บันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร

ภาพลักษณ์



รายละเอียด

- 01) หน่วยงานที่รับผิดชอบ
- 02) ประเภทเอกสารสิทธิ์
- 03) โฉนดเลขที่
- 04) PIN
- 05) หมายเลขแบบพิมพ์
- 06) จังหวัด
- 07) อำเภอ
- 08) ตำบล
- 09) หน้าสำรวจ
- 10) เล่ม
- 11) หน้า
- 12) มาตรฐาน 1:
- 13) ระวัง UTM
- 14) เลขที่ดิน (UTM)
- 15) มาตรฐาน 1:
- 16) ระวังศูนย์กำเนิด
- 17) เลขที่ดิน(ศูนย์กำเนิด)
- 18) เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)
- 19) ผู้ถือกรรมสิทธิ์
- 99) เลขอ้างอิง

คุณสมบัติ



ผู้จดทะเบียน

ปรับปรุงข้อมูลการจดทะเบียน

เจ้าหน้าที่สอบสวน

ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ & เอกสารการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ระบบควบคุม

มอบหมายให้มี
ผู้รับผิดชอบสอบสวน
ความครบถ้วน

มีการรายงานผลการ
สอบสวน

สุ่มตรวจสอบความ
ถูกต้อง/ครบถ้วนใน
การนำเข้า



แผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๗ – ๒๕๗๐

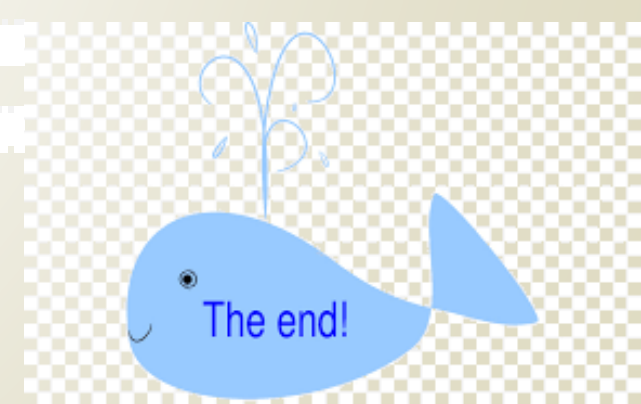
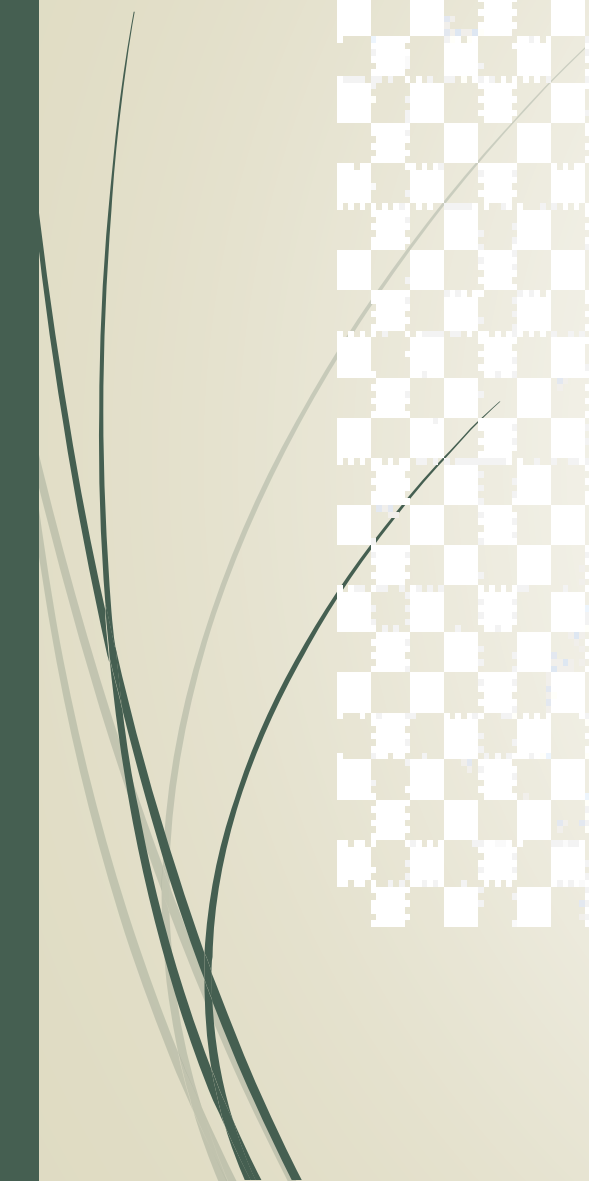
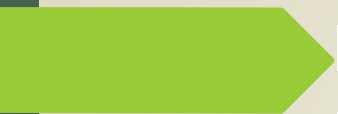
ข่าวดี!!!



โฉนดซื้อ-ขาย ที่ดินออนไลน์ได้แล้ว

20 จังหวัด 139 สำนักงาน





สวัสดีค่ะ



กลุ่มตรวจสอบภายใน
กรมที่ดิน 02-1415995-7