



คำถามที่พบบ่อย



ถาม : ขอรบกวนว่า “การอายัดที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดินคืออะไรและที่ดินอยู่ต่างจังหวัดจะมีหนังสือแจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ให้อายัดที่ดินได้หรือไม่ ถ้าไม่ได้ต้องดำเนินการอย่างไร ?

ตอบ : (1) การอายัดที่ดิน ตามมาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง การขอให้รับจดทะเบียนหรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งผู้ที่จะขออายัดได้ต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้และประเด็นที่ขออายัดจะต้องยังไม่มีกรไ้ยื่นคำฟ้องต่อศาล ถ้าได้มีการยื่นคำฟ้องต่อศาลแล้วไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง

(2) สำหรับวิธีการในการขออายัด ผู้ขออายัดต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ในที่ดินที่จะขออายัดไปยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เช่น จะขออายัดที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดชัยนาทเพื่อไปฟ้องศาลบังคับ ให้เจ้าของที่ดินโอนที่ดินให้กับตนตามสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขออายัดก็ต้องนำสัญญาจะซื้อจะขายที่เจ้าของที่ดินทำไว้กับผู้ขออายัดไปยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยนาท ไม่อาจยื่น คำขออายัด ณ สำนักงานที่ดินอื่นได้ และการที่ผู้ขออายัดจะมีหนังสือแจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอให้อายัดหรือระงับการดำเนินการนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิได้ไปยื่นคำขออายัดให้ถูกต้องตามกฎหมาย ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับอายัดได้เช่นเดียวกัน อนึ่ง การอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมาย ที่ดินจะสิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลา 30 วัน นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรับอายัดที่ดิน และจะขออายัด ที่ดินในกรณีเดียวกันซ้ำอีกไม่ได้

ถาม : ขอรบกวนว่า “จำนอง” กับ “ขายฝาก” ต่างกันอย่างไร เพื่อประกอบการตัดสินใจที่จะกู้เงินนำไปเป็นทุนทำธุรกิจบางอย่าง ?

ตอบ : “จำนอง” คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ส่วน “ขายฝาก” คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อโดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ ภายในเวลาที่กำหนด ฉะนั้น ข้อแตกต่างที่สำคัญของสัญญาจำนองกับสัญญาขายฝากที่ควรทราบจึงมีดังนี้

(1) “จำนอง” กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองไม่โอนไปยังผู้รับจำนองจึงไม่ต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้ผู้รับจำนอง แต่ “ขายฝาก” กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก จึงต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้รับซื้อฝาก

(2) จำนองไม่ต้องกำหนดระยะเวลาไถ่ถอน หากไม่ชำระหนี้ ผู้รับจำนองจะยึดทรัพย์สินที่จำนอง มาเป็นของตนไม่ได้ในทันทีที่จะต้องฟ้องบังคับจำนอง แต่ขายฝากมีกำหนดเวลาไถ่ถอนไม่ไถ่ภายในกำหนดเวลา ที่ตกลงกันไว้ในสัญญาผู้ขายฝากหมดสิทธิ์ที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนมาเป็นของตน หากตกลงจะคืนที่ดินกันภายหลัง ครบกำหนดแล้ว ก็ต้องเป็นเรื่องซื้อขายที่ดินไม่ใช่ไถ่ถอนจากการขายฝากอีก

(3) การจดทะเบียนจำนองเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 1 จากวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท ถ้าเป็นการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนดเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ 0.5 ของวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท และไม่เสียภาษีอากร แต่สำหรับการจดทะเบียน ขายฝากเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 จากราคาประเมินทุนทรัพย์ และเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรด้วย

ถาม : ต้องการรับมรดกที่ดินของมารดาซึ่งไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้และไม่มีผู้จัดการมรดกจะต้องดำเนินการและเสียค่าธรรมเนียมอย่างไร ?

ตอบ : (1) วิธีดำเนินการในการขอรับมรดกของมารดาให้ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกนำหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หลักฐานที่แสดงว่าเจ้ามรดกถึงแก่กรรม และหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดก เช่น มรณบัตร ทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัว สูติบัตร หลักฐานการสมรส ฯลฯ ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินที่จะขอรับมรดกตั้งอยู่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามที่ขอแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำการประกาศมีกำหนด 30 วันหากไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านภายในเวลาที่ประกาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ กรณีที่เจ้ามรดกมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน เช่น ตามคำถาม เจ้ามรดกมีบุตรหลายคน มีคู่สมรส และบิดามารดาของเจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่ บุคคลที่กล่าวถือเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของมารดาที่เสียชีวิตทั้งสิ้น ดังนั้น หากทายาทบางคนจะขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ก็จะต้องนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนไปให้ถ้อยคำยินยอมหรือนำหลักฐานแสดงว่าไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนให้ตามที่ขอ แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนไปให้ถ้อยคำยินยอม หรือไม่สามารถนำหลักฐานแสดงการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้และต้องยกเลิกคำขอไป หากจะขอให้จดทะเบียนโอนมรดกให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วนให้ไปเท่าที่ผู้ขอมีสิทธิอยู่เท่านั้น

(2) ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนโอนมรดกเฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส จะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.5 (ร้อยละห้าสิบสตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์

ถาม : ขอทราบว่าบ้านอยู่กรุงเทพฯ ต้องการขายโฉนดที่ดินที่ต่างจังหวัด ถ้าไม่ต้องไปทำเรื่องซื้อขายที่ต่างจังหวัดจะได้หรือไม่ เพราะถ้าไปต้องกลางนหลายวัน ?

ตอบ : กรณีที่ดินอยู่ต่างจังหวัดและไม่สะดวกที่จะต้องเดินทางไปยื่นคำขอจดทะเบียนยังพื้นที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ผู้ขอจดทะเบียนสามารถเลือกใช้บริการขอจดทะเบียน ณ งานจดทะเบียนกลางซึ่งตั้งอยู่ ภายในบริเวณกรมที่ดิน หรือที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือการรังวัด ซึ่งเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนไว้แล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยเรื่องราวและเอกสารต่าง ๆ ไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินเขตพื้นที่ดำเนินการจดทะเบียน เมื่อจดทะเบียนแล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยเรื่องราวเอกสารต่าง ๆ คืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอแต่ถ้ามีเหตุขัดข้องจะแจ้งให้ทราบ เมื่อตามคำถามเป็นการขายที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิเป็นโฉนดที่ดินซึ่งไม่ต้องทำการประกาศ หรือรังวัด ผู้ซื้อผู้ขายจึงสามารถนำโฉนดที่ดินและเอกสารอื่น ๆ เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส หนังสือยินยอมของคู่สมรส เป็นต้น ไปยื่นคำขอจดทะเบียนขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งที่กล่าวข้างต้นได้

ถาม : จะไถ่ถอนจำนองที่ดินแต่ไม่ว่างไปจดทะเบียน มีคนแนะนำว่าสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปทำแทนได้ แต่บางคนก็บอกว่าไม่ควรมอบ ควรไปเอง จึงอยากจะขอคำแนะนำว่าถ้าไม่ไปดำเนินการเองแต่จะมอบให้ผู้อื่นไปจัดการไถ่ถอนจำนองแทนทำอย่างไรจึงจะปลอดภัย ?

ตอบ : การมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทน ผู้มอบอำนาจควรกรอกข้อความลงในหนังสือมอบอำนาจให้ครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์ก่อนลงลายมือชื่อในหนังสือ



มอบอำนาจ อย่าลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจหรือกระดาษเปล่าที่ยังไม่ได้กรอกข้อความเป็นอันขาด และผู้รับมอบอำนาจควรเป็นผู้ที่ไว้วางใจได้เท่านั้น

ถาม : ต้องการขอทราบราคาประเมินของโฉนดที่ดินเพื่อนำไปเป็นหลักทรัพย์ประกันตัวผู้ต้องหา แต่บ้านที่อยู่ในขณะนี้ กับที่ดินที่จะขอราคาประเมินอยู่คนละจังหวัด จะทำอย่างไรเพราะกลัวประกันตัวไม่ทัน จะติดเสาร์-อาทิตย์ ?

ตอบ : เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎรในการขอหนังสือรับรองราคาประเมินเพื่อนำไปใช้อ้างอิงในการขอลปล่อยชั่วคราวผู้ต้องหาหรือจำเลย กรมที่ดินได้เปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินที่มีความประสงค์จะขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อนำไปใช้อ้างอิงดังกล่าวสามารถยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทุกแห่ง ตามคำถามเจ้าของที่ดินจึงสามารถนำโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เห็นว่าสะดวกที่สุดโดยไม่ต้องเดินทางไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

ถาม : ต้องการนำเงินไปชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนขายฝากโฉนดที่ดิน แต่ผู้รับซื้อฝากอยู่ต่างประเทศ เพราะใกล้หมดกำหนดเวลาขายฝากแล้ว จะทำอย่างไร ?

ตอบ : กรณีผู้ขายฝากต้องการนำเงินไปชำระหนี้ให้กับผู้รับซื้อฝากเพื่อไถ่ถอนขายฝากที่ดิน แต่ไม่สามารถนำเงินที่เป็นสินไถ่ไปชำระแก่ผู้รับซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ผู้ขายฝากสามารถนำเงินดังกล่าวไปวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาขายฝากโดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ได้ที่สำนักงานบังคับคดี เมื่อผู้ขายฝากดำเนินการดังกล่าวแล้วจะมีผลให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) นับแต่เวลาที่วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ เมื่อวางทรัพย์ แล้วผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ควรนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมโฉนดที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แต่ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาเนื่องจากโฉนดอยู่กับผู้รับซื้อฝากที่ต่างประเทศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะหมายเหตุกักตุนไว้ในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีวางทรัพย์ เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไป

ถาม : ไม่ใช่ญาติกันสามารถจดทะเบียนให้ที่ดินแก่กันได้หรือไม่ ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ เมื่อให้แล้วสามารถเรียกคืนได้หรือไม่ ?

ตอบ : ถึงแม้ว่าผู้ให้และผู้รับให้มิได้เกี่ยวข้องเป็นญาติพี่น้องกัน แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นการให้กันจริง และไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ และการให้กันโดยเสนหาเช่นนี้ ผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤติเนรคุณได้เมื่อถอนคืนการให้แล้ว ผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดินและต้องส่งคืนที่ดินแก่ผู้ให้ การให้ในกรณีเช่นนี้จะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะก็ต่อเมื่อขณะยกให้ ผู้ให้มิใช่อิถกรรมสิทธิ์ที่ดินมาไม่เกิน 5 ปี

ถาม : ผู้จัดการมรดกจะขายบ้านและที่ดิน การขายจะต้องได้รับความยินยอมจากทายาทหรือไม่ หากเกรงว่าผู้จัดการมรดกจะนำที่ดินไปขาย ทายาทสามารถยื่นคำขออายัดที่ดินไว้ก่อนได้หรือไม่ ?

ตอบ : กรณีที่มีการตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้ตายแล้ว อำนาจจัดการทรัพย์สินมรดกย่อมตกอยู่กับผู้จัดการมรดกเพียงผู้เดียว ทายาทของผู้ตายไม่มีสิทธิที่จะจัดการทรัพย์สินมรดกอีกต่อไป (เว้นแต่เป็นผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมและพินัยกรรมกำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น) ดังนั้น หากผู้จัดการมรดกซึ่งเป็นทายาทอยู่ด้วยจะขายบ้านและที่ดินเพื่อนำเงินมาแบ่งปันให้กับทายาทหรือนำเงินไปชำระหนี้



ให้กองมรดกย่อมสามารถกระทำได้ ถือเป็นการจัดการทรัพย์สินมรดกโดยทั่วไปของผู้จัดการมรดกโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากทายาทอื่นแต่อย่างใด ซึ่งถ้าทายาทอื่นเห็นว่าการจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้จัดการมรดกไม่เป็นธรรมกับทายาท ก็ชอบที่จะไปกล่าวเอาากับผู้จัดการมรดกต่อไปส่วนเรื่องการขออายัดที่ดินนั้น ทายาทของผู้ตายถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินมรดกของผู้ตายย่อมขออายัดได้โดยนำหลักฐานการเป็นทายาทไปยื่นขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยมีต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปด้วย

ถาม : เจ้ามรดกเป็นผู้มีชื่อในที่ดิน ส.ค.1 หากทายาทจะโอนมรดกจะสามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร ?

ตอบ : ส.ค.1 เป็นเพียงแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน ซึ่งผู้แจ้งการครอบครอง (ผู้มีชื่อตาม ส.ค.1) จะมีเพียงสิทธิครอบครองและเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใดการโอนสิทธิครอบครองในที่ดิน ส.ค.1 จึงกระทำไม่ได้โดยส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้รับโอน ดังนั้น กรณีตามคำถาม หากเจ้ามรดกผู้มีชื่อตาม ส.ค.1 ถึงแก่ความตาย ที่ดินดังกล่าวย่อมตกทอดแก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคน และเมื่อทายาทของเจ้ามรดกได้เข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องกันมาทายาทดังกล่าวก็ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น และสามารถนำ ส.ค.1 มายื่นคำขอเพื่อก่อเอกสารสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมาย เว้นแต่ในการครอบครองของทายาทนั้น ครอบครองแทนทายาทคนอื่นด้วย เช่นนี้ ทายาทคนนั้นก็จะไม่ได้สิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว ฉะนั้น การขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินต้องขอออกรวมกับทายาทอื่นด้วย

ถาม : สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามหลักฐาน ภ.บ.ท.5 สามารถจดทะเบียนได้หรือไม่ ?

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

ถาม : แม่ต้องการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ยกให้กับลูกไปเมื่อ 10 ปีที่แล้ว โดยขณะนี้ลูกยังเป็นผู้เยาว์สามารถทำได้หรือไม่ และมีขั้นตอนอย่างไร ติดต่อหน่วยงานไหน มีค่าใช้จ่ายอย่างไร ?

ตอบ : กรณีแม่ต้องการขายบ้านและที่ดินของลูกซึ่งเป็นผู้เยาว์จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1574 (1) เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตแล้วให้ผู้ซื้อผู้เยาว์และผู้ใช้อำนาจปกครองนำคำสั่งศาล พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บัตรประจำตัวประชาชนสำเนาทะเบียนบ้านของผู้เยาว์ผู้ซื้อ และผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์ (บิดาและมารดา) ไปติดต่อ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ โดยในการจดทะเบียนขายจะเสียค่าใช้จ่ายเป็นค่าคำขอแปลงละ 5 บาท ค่าจดทะเบียนร้อยละ 2 บาท ค่าฉันทนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่ายคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราแถมร้อยละ 0.5 ค่าฉันทนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาขายแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน

ถาม : การโอนลอยที่ดินคืออะไร มีวิธีการดำเนินการอย่างไร แตกต่างกับการจำนองอย่างไร ?

ตอบ : การโอนลอยที่ดินไม่มีบัญญัติไว้ในกฎหมาย ตามคำถามเข้าใจว่าเป็นเรื่องของบุคคล 2 ฝ่ายตกลงโอนที่ดินกันโดยฝ่ายผู้โอนเซ็นหนังสือมอบอำนาจมอบไว้แก่ผู้รับโอน ซึ่งการโอนเช่นนี้ไม่ถือว่าเป็นการโอนที่ถูกต้องตามกฎหมาย การโอนที่ถูกต้อง ผู้โอนและผู้รับโอนต้องนำเอกสารสิทธิ์เกี่ยวกับที่ดินพร้อมด้วยเอกสารต่าง ๆ ([คลิกเพื่อดูเอกสาร](#)) ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน



ห้องที่ ที่ที่ดินตั้งอยู่ ส่วนการจำนองเป็นกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนองกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินยังคงอยู่กับผู้จำนอง ตามนัยมาตรา 702 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และทรัพย์สินที่จำนองได้แก่สังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ๆ และสังหาริมทรัพย์ บางอย่างตามที่ระบุในมาตรา 703 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การจำนองที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องเป็นการจำนองสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ตามมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ถาม : ย้ายยกที่ดินให้หลาน จะเสียค่าใช้จ่ายแตกต่างกันกับยกให้ลูกหรือไม่ การยกให้จะเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าการโอนมรดกหรือไม่ มีข้อดีข้อเสียแตกต่างกันอย่างไร ?

ตอบ : (1) การยกที่ดินให้ลูกหรือยกให้หลานที่เป็นผู้สืบสันดานโดยตรง จะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 50 สตางค์ จากระาคาประเมินและเสียค่าอากรแสตมป์ร้อยละ 50 สตางค์จากระาคาประเมิน หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า ส่วนภาษีหัก ณ ที่จ่าย ในการยกให้หลาน จะเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร แต่หากยกให้ลูกโดยชอบด้วยกฎหมายจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้การยกให้กับการโอนมรดกต่างกัน ในข้อเท็จจริง กล่าวคือ ถ้าเป็นการให้เป็นกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ผู้ให้) ยังคงมีชีวิตอยู่ส่วนการโอนมรดก เป็นเรื่องที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (เจ้ามรดก) ได้ถึงแก่กรรมแล้วและทรัพย์สินต่าง ๆ ของผู้ตายจะเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทซึ่งมีทั้งทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรม และทายาทเหล่านี้จึงมาขอโอนมรดกตาม ขั้นตอนของกฎหมาย ซึ่งในการโอน ถ้าเป็นการให้หรือโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ผู้ขอจะเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ 50 สตางค์ ตามราคาประเมิน สำหรับภาษีอากร หากเป็นการโอนมรดกไม่มีกรณีต้องเสียแต่อย่างใด แต่หากเป็นการให้ต้องเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร เว้นแต่การให้ระหว่างบิดา มารดา กับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย จะได้รับยกเว้นภาษี

ถาม : ผู้ทรงสิทธิเก็บกินสามารถที่จะนำที่ดินหรือห้องชุดออกให้เช่าเพื่อหาประโยชน์ได้หรือไม่ ? หากเช่าเกินกำหนด 3 ปี ผู้ทรงสิทธิเก็บกินสามารถดำเนินการจดทะเบียนเช่าได้หรือไม่ อย่างไร ?

ตอบ : ขอเรียนว่ากรณีที่เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของห้องชุดได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่บุคคลใดแล้ว บุคคลนั้นในฐานะ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินย่อมมีสิทธิที่จะเข้าครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดินหรือห้องชุดดังกล่าว รวมถึงมีอำนาจจัดการทรัพย์สินที่ได้สิทธิเก็บกินด้วย ซึ่งสิทธิตามที่กล่าวไว้หมายถึงสิทธิที่จะนำที่ดินหรือห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่าเพื่อหาประโยชน์ให้แก่ตนได้และหากเป็นการเช่าที่มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี ผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้น ก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เช่นเดียวกัน

ถาม : สอบถามค่าใช้จ่ายในการโอน ?

ตอบ : ***กรณีบุคคลธรรมดา***

(1) ค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ 2 คิดจากระาคาประเมิน

(2) ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา คิดตามจำนวนปีที่ได้มา โดยคิดไม่เกิน ร้อยละ 2.5 จากระาคาประเมิน

(3) - (กรณีการได้มาเกิน 5 ปี) ค่าอากรแสตมป์ ร้อยละ 0.5 คิดจากระาคาที่สูงกว่าระหว่างราคาทุนทรัพย์ และราคาประเมิน

- (กรณีการได้มาไม่เกิน 5 ปี) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.3 คิดจากระาคาที่สูงกว่าระหว่างราคาทุนทรัพย์ และราคาประเมิน

*** กรณีนิติบุคคล***

- (1) ค่าธรรมเนียม ร้อยละ 2 คิดจากราคาประเมิน
- (2) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 1 คิดจากราคาที่สูง ระหว่างราคาขายกับราคาประเมิน
- (3) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.3 คิดจากราคาที่สูง ระหว่างราคาขายกับราคาประเมิน

****นิติบุคคลขาย ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะทุกราย ตามประมวลรัษฎากร****

ถาม : ขอรทราบราคาประเมินอย่างไร ?

ตอบ : สามารถตรวจสอบราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศได้ด้วยตัวเองเว็บไซต์ <https://assessprice.treasury.go.th/> หรือใช้แอปพลิเคชัน LandsMaps หรือทางเว็บไซต์ <https://landsmaps.dol.go.th/> เพื่อค้นหารูปแปลงที่ดิน ท่านจะทราบราคาประเมินได้

ถาม : สัญญาขายฝากทำสัญญา 6 เดือน ได้หรือไม่ ?

ตอบ : สัญญาขายฝากต้องกำหนดเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี

ถาม : กรณีที่จะขอคัดสำเนาเอกสาร อช.13 และแบบแสดงรายการนิติบุคคล ในกรณีที่ ผู้จัดการนิติ ไม่ได้ไปเองต้องมีหนังสือมอบอำนาจหรือไม่ ?

ตอบ : ถ้ามีรายละเอียดของอช.13 มา สามารถขอถ่ายได้เลย ไม่ต้องมอบอำนาจ

ถาม : ขอสอบถามเรื่องการโอนขายตึกแถวต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง ?

ตอบ : โฉนดที่ดิน ทะเบียนบ้านหลังที่ขาย บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ใบเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล คำนำหน้านาม (ถ้ามี) ทุกอย่างเป็นเอกสารฉบับจริงทั้งหมด

ถาม : ขอรทราบเบอร์ติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดสุโขทัย สาขากงไกรลาศ ?

ตอบ : 0-5569-1249

ฝ่ายอำนวยการ	ต่อ 11	ฝ่ายทะเบียน	ต่อ 12
ฝ่ายรังวัด	ต่อ 13	โทรสาร	ต่อ 14
เจ้าพนักงานที่ดินสาขา	ต่อ 15	งานการเงิน	ต่อ 16
หัวหน้าฝ่ายทะเบียน	ต่อ 17	หัวหน้าฝ่ายรังวัด	ต่อ 18

ถาม : ขอรทราบเบอร์ติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดสุโขทัย ?

ตอบ : สนง.ที่ดินจังหวัดจังหวัดสุโขทัย โทรศัพท์/โทรสาร 0-5561-3359

ถาม : ต้องการแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจจะหาได้จากที่ไหน ?

ตอบ : [คลิกที่นี่เพื่อดูแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจ](#)

ถาม : ในกรณีที่เรามีที่ดิน ให้คนอื่นเช่าทำธุรกิจอาคารพาณิชย์ เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษีอย่างไร ?

ตอบ : ถ้าท่านประสงค์จะสอบถามการเสียภาษีที่ดิน (ภาษีบำรุงส่วนท้องถิ่น) ขอให้สอบถาม/ขอคำแนะนำจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เจ้าของพื้นที่ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงได้เลย

ถาม : อยากทราบการคำนวณค่าใช้จ่ายเบื้องต้น ?

ตอบ : ท่านสามารถเข้าไปใช้บริการได้ที่ระบบให้บริการคำนวณค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเบื้องต้น ที่เว็บไซต์นี้ <http://lecs.dol.go.th/rcal>

ถาม : การขอคัดเอกสาร สัญญาซื้อขาย ใช้เอกสารอะไรบ้าง ?

ตอบ : เจ้าของคอนโด ยื่นคำขอคัดเอกสารสัญญาซื้อขาย

- (1) บัตรประชาชนตัวจริงผู้ขอ (เจ้าของ)
- (2) รายละเอียดห้องชุดที่จะขอคัดเอกสาร

ถาม : ชำระค่าธรรมเนียมด้วยวิธีไหนได้บ้าง ?

ตอบ : (1) สแกนจ่ายด้วย QR code ผ่าน Mobile Banking

(2) บัตรเดบิต (ฟรีค่าธรรมเนียม) /บัตรเครดิต (ค่าธรรมเนียมตามที่ธนาคารกำหนด)

(3) แคชเชียร์เช็ค/ตราฟ/ตัวแลกเงิน

(4) เงินสด

ถาม : เอกสารที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและมรดก มีอะไรบ้าง ?

ตอบ : เอกสารที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก (ใช้เอกสารฉบับจริง)

- (1) คำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดก
- (2) ใบมรณบัตรของเจ้ามรดก
- (3) บัตรประชาชน/ทะเบียนบ้านผู้จัดการมรดก
- (4) หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามี)
- (5) โฉนดที่ดิน

เอกสารที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนโอนมรดก (ใช้เอกสารฉบับจริง)

- (1) ถ้าโอนมรดกพินัยกรรม ให้นำพินัยกรรมไปแสดงด้วย
- (2) บัตรประชาชน+ทะเบียนบ้านผู้รับมรดก
- (3) หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามี)
- (4) โฉนดที่ดิน

ถาม : เจ้าของที่ดินควรทราบอะไรบ้าง ก่อนที่จะทำการรังวัดที่ดิน ?

ตอบ : (1) ที่ดินที่ครอบครองอยู่มีหลักฐานอะไร ให้นำหลักฐานที่มีอยู่ขึ้นไปประกอบการยื่นคำขอ รังวัดที่ดิน

(2) ที่ดินตั้งอยู่ หมู่ที่, ตำบล, อำเภอ, เขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด

(3) เจ้าของที่ดินข้างเคียงเป็นผู้ใดบ้าง (ถ้าทราบ) ดิดที่สาธารณประโยชน์หรือไม่

เช่น ทางสาธารณประโยชน์ คลอง แม่น้ำ ฯลฯ ซึ่งอาจจะแตกต่างตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน

(4) สภาพที่ดินการใช้ประโยชน์อย่างไร เช่น ที่นา ที่สวน ที่ไร่ ที่อยู่อาศัย ฯลฯ

(5) ตรวจสอบขอบเขตรอบแปลงที่ดิน(ถ้าทราบ) เพื่อเตรียมความสะดวกต่อการรังวัด (ลากถางแนวเขต)

ถาม : การขอรังวัดที่ดิน จะต้องทำอย่างไร?

ตอบ : เจ้าของที่ดินผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น น.ส.๓ ,น.ส.๓ ก. หรือโฉนดที่ดิน นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว พร้อมบัตรประชาชนไป ยื่นคำขอรังวัด ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงาน



ที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการรับคำขอ และนัดวันรังวัด พร้อมทั้งต้องชำระค่าใช้จ่ายในการรังวัดด้วย ในการยื่นคำขอ ระบุให้ชัดเจนว่าจะทำการรังวัดอะไร อย่างไร เช่น แบ่งแยกก็แปลงแต่ละแปลงที่แยกออกไปจะเป็นของผู้ใดบ้าง โดยทั้งนี้สามารถตรวจสอบพื้นที่ตั้งสำนักงานที่ดิน ที่รับผิดชอบที่ดินของท่านเบื้องต้นได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน (www.dol.go.th / งานบริการประชาชน / "ระบบสืบค้นพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน") หรือ [คลิกที่นี่](#)

ถาม : การขอรังวัดที่ดิน สอบเขต หรือแบ่งแยกโฉนดที่ดินจะต้องใช้หลักฐานอะไรบ้าง ?

ตอบ : (1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ฉบับจริง)
(2) บัตรประจำตัวประชาชน (ฉบับจริง) หรือหนังสือรับรองนิติบุคคลต่างๆ
(3) หนังสือยินยอมผู้รับจำนอง (กรณีติดจำนอง)
(4) หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของที่ดิน (ถ้ามี)
(5) หนังสือที่เกี่ยวข้องอื่นๆ เช่น คำพิพากษาฯ

ถาม : การรังวัด สอบเขต แบ่งแยกที่ดิน มีขั้นตอนดำเนินการอย่างไร ?

ตอบ : ขั้นตอนการรังวัด สอบเขต แบ่งแยกที่ดิน

การยื่นคำขอรังวัด

- (1) รับบัตรคิวจากประชาสัมพันธ์
- (2) รับคำขอสอบสวน ชำระเงินค่าธรรมเนียมคำขอ
- (3) ส่งฝ่ายรังวัดดำเนินการ นัดวันทำการรังวัด กำหนดตัวช่างรังวัด กำหนดเงินมัดจำรังวัด

การรังวัด

- (4) ค้นหารายชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง และพิมพ์หนังสือแจ้งข้างเคียง
- (5) รับหนังสือแจ้งข้างเคียง (กรณีมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินของส่วนราชการ) / วางเงินมัดจำรังวัด
- (6) ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดตามวันที่กำหนดไว้

การจัดทำรายงานรังวัด

- (7) จัดทำรายการรังวัด สร้างรูปแบบที่แบ่งแยกโฉนดที่ดิน
- (8) ส่งเรื่องรังวัดคืนฝ่ายทะเบียน เรียกผู้ขอมาจดทะเบียน

การจดทะเบียน, การสร้างและแจกโฉนดที่ดิน

- (9) สอบสวนจดทะเบียนสอบเขต / แบ่งแยก
- (10) ตรวจอาัย
- (11) ชำระเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าโฉนด
- (12) แก่รายการทะเบียน และจดทะเบียนแบ่งแยก
- (13) สร้างโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยก
- (14) เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามและประทับตรา
- (15) แจกโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยก

ถาม : อยากทราบค่าใช้จ่ายในการรังวัดเบื้องต้นเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน?

ตอบ : - ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดินจะเป็นค่าพาหนะและค่าจ้างคนงาน (เหมาจ่าย) เป็นไปตามประกาศจังหวัดนั้นๆ ทั้งนี้แต่ละจังหวัดจะใช้เทียบเคียงตามประกาศกระทรวงมหาดไทย รวมทั้งค่าหลักเขตที่ดิน และค่าธรรมเนียมรังวัดต่างๆ

- ทั้งนี้สามารถตรวจสอบเบื้องต้นได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน (www.dol.go.th / งานบริการประชาชน / "ค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน พิสูจน์สอบสวน และตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์") หรือ [คลิกที่นี่](#)

****** หากท่านมีคำถามนอกเหนือจากนี้ สามารถติดต่อสอบถามโดยตรงที่ ******

สำนักงานที่ดินจังหวัดสุโขทัย สาขางงไกรลาศ ตามช่องทางดังนี้

โทรศัพท์ : 0-5569-1249

Facebook : สำนักงานที่ดินจังหวัดสุโขทัย สาขางงไกรลาศ หรือ [คลิกที่นี่](#)

Line Official Account : หรือ [คลิกที่นี่](#)



หรือสอบถามผ่านระบบถาม-ตอบ กรมที่ดิน
([คลิกที่นี่](#))

