



ตัวอย่าง คำถาม – คำตอบ ที่พบบ่อย



จัดทำโดย ฝ่ายอำนวยการ
สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง
วันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๗

คำถามคำตอบที่พบบ่อย

๑. เรื่อง ค่าใช้จ่ายในการโอน

คำถาม : สอบถามค่าใช้จ่ายในการโอน?

การโอนที่ดินประเภทขาย

คำตอบ : ๑. กรณีบุคคลธรรมดา

- ค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ ๒ คิดจากราคาประเมิน
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา คิดตามจำนวนปีที่ได้มา โดยคิดไม่เกิน ร้อยละ ๒.๕ จากราคาประเมิน
- (กรณีการได้มาเกิน ๕ ปี) ค่าอากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ คิดจากราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาทุนทรัพย์และราคาประเมิน
- (กรณีการได้มาไม่เกิน ๕ ปี) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ คิดจากราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาทุนทรัพย์และราคาประเมิน

๒. กรณีนิติบุคคล

- ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ คิดจากราคาประเมิน
 - ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ ๑ คิดจากราคาที่สูง ระหว่างราคาขายกับราคาประเมิน
 - ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ คิดจากราคาที่สูง ระหว่างราคาขายกับราคาประเมิน
- **นิติบุคคลขาย ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะทุกราย ตามประมวลรัษฎากร****

๒. เรื่อง ราคาประเมินที่ดิน

คำถาม : ขอทราบราคาประเมินทำอย่างไร

คำตอบ : ท่านสามารถตรวจสอบราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศได้ด้วยตัวเอง โดยไปที่เว็บไซต์กรมธนารักษ์ <https://assessprice.treasury.go.th/> หรือใช้ แอปพลิเคชัน landsmaps หรือทางเว็บไซต์ <https://landsmaps.dol.go.th/> เพื่อค้นหารูปแปลงที่ดินท่านจะทราบราคาประเมินได้

๓. เรื่อง สัญญาขายฝาก

คำถาม : สัญญาขายฝาก สามารถทำสัญญา ๖ เดือน ได้หรือไม่

คำตอบ : สัญญาขายฝากต้องกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่า ๑ ปี

๔. เรื่อง การมอบอำนาจ

คำถาม : ต้องการแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจ

คำตอบ : ติดต่อสำนักงานที่ดิน หรือดาวน์โหลดจาก เว็บไซต์กรมที่ดิน [แบบฟอร์มต่างๆ](#)

๕. เรื่อง การชำระค่าธรรมเนียม

คำถาม : ชำระค่าธรรมเนียมด้วยการโอนเงินได้หรือไม่

คำตอบ : ไม่สามารถโอนได้ แต่สามารถสแกน QR Code เพื่อชำระเงิน / บัตรเดบิต / บัตรเครดิต

๖. เรื่อง ค่าใช้จ่ายการรังวัด

คำถาม : อยากทราบค่าใช้จ่ายในการรังวัดเบื้องต้นเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน

คำตอบ : ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดินจะเป็นค่าพาหนะและค่าจ้างคนงาน(เหมาจ่าย) เป็นไปตามประกาศจังหวัดนั้นๆ ทั้งนี้แต่ละจังหวัดจะใช้เทียบเคียงตามประกาศกระทรวงมหาดไทย รวมทั้งค่าหลักเขตที่ดิน และค่าธรรมเนียมรังวัดต่างๆ สามารถตรวจสอบเบื้องต้นได้ที่นี้ทางเว็บไซต์กรมที่ดิน <https://surveyprice.dol.go.th/>

๗. เรื่อง การคำนวณภาษีอากร

คำถาม : อยากทราบการคำนวณค่าใช้จ่ายเบื้องต้น

คำตอบ : ท่านสามารถใช้บริการระบบให้บริการคำนวณภาษีอากร ได้ที่เว็บไซต์<http://lecs.dol.go.th/> หรือทาง SmartLands Application

๘. เรื่อง การโอนขายอาคาร

คำถาม : ขอสอบถามเรื่องการโอนขายตึกแถวต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง

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

๙. เรื่อง การโอนต่างสำนักงาน

คำถาม : ที่ดินอยู่ต่างจังหวัดจะโอนให้ที่ดินที่อุทัยธานีได้ไหม

คำตอบ : ๑. ที่ดินอยู่ต่างจังหวัดสามารถมาขอโอนให้ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง หรือสำนักงานที่ดินอื่นได้ ยกเว้นที่ต้องประกาศ

๒. เอกสารที่ต้องเตรียมโฉนดที่ดินฉบับจริง บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน ตัวจริงของผู้ให้และผู้รับให้ หากเป็นบิดาให้บุตรต้องเตรียมทะเบียนสมรสระหว่างบิดาและมารดามาด้วยพร้อมทั้งให้มารดามาเซ็นยินยอม

๓. ค่าใช้จ่ายกรณีบิดาให้บุตรที่ขอบด้วยกฎหมายอยู่ที่ ๑% ของราคาประเมิน

๔. ระยะเวลาในการทำเรื่องประมาณ ๑๑-๓๐ วัน

๑๐. เรื่อง การเช่า

คำถาม : ในกรณีที่เรามีที่ดิน ให้คนอื่นเช่าทำธุรกิจอาคารพาณิชย์ เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอย่างไร

คำตอบ : ถ้าท่านประสงค์จะสอบถามการเสียภาษีที่ดิน ขอให้สอบถาม/ขอคำแนะนำจาก องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เจ้าของพื้นที่ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงได้เลย

๑๑. เรื่อง ผู้จัดการมรดกและโอนมรดก

คำถาม : เอกสารที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดก

คำตอบ : เอกสารที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก

๑. คำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดก
๒. มรณบัตรเจ้ามรดก
๓. บัตรประชาชน / ทะเบียนบ้านผู้จัดการมรดก
๔. หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามี)
๕. โฉนดที่ดิน

****ใช้เอกสารตัวจริง**

เอกสารที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนโอนมรดก

๑. ถ้าโอนมรดกมีพินัยกรรมให้นำพินัยกรรมไปแสดงด้วย
๒. บัตรประชาชน+ทะเบียนบ้านผู้รับมรดก
๓. หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามี)
๔. โฉนดที่ดิน

****ใช้เอกสารตัวจริง**

๑๒. เรื่อง การมอบอำนาจของผู้เยาว์

คำถาม : ผู้เยาว์มอบอำนาจให้ผู้ปกครองทำนิติกรรมซื้อที่ดินแทนได้หรือไม่

คำตอบ : ผู้เยาว์ซื้อที่ดิน ต้องให้บิดามารดาซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมซื้อที่ดินแทนได้ หากผู้เยาว์อายุมากกว่า ๗ ปีขึ้นไป ผู้เยาว์ต้องไปให้ถ้อยคำที่สำนักงานที่ดิน ว่าปัจจุบันอยู่ใน ความปกครองดูแลของบิดามารดา และให้บิดามารดาทำนิติกรรมแทนตน แต่ถ้าไม่ไป จะมอบให้ บุคคลอื่นหรือบิดามารดาไปให้ถ้อยคำแทนก็ได้

๑๓. เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ

คำถาม : โฉนดที่ดินมีชื่อเจ้าของร่วม ๒ คน คือ พี่สาวและน้องสาว แต่พี่สาวมีชื่อในทะเบียนบ้านเพียงคนเดียว มากกว่า ๑ ปีแล้ว หากต้องการขายบ้านพร้อมที่ดินแปลงนี้จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่อย่างไร

คำตอบ : กรณีพี่สาวกับน้องสาวได้ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมบ้านมา และร่วมกันขายที่ดินพร้อมบ้านไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนซื้อเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะคณะบุคคลที่มีโชินติบุคคล ในอัตรา ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) คำนวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า คิดตามราคาสูง โดยไม่อาจนำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน มาใช้สิทธิไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑๔. เรื่อง ที่ดิน ภบท.๕

คำถาม : ถ้าจะซื้อที่ดินที่มี ภบท.๕ จะสามารถซื้อได้หรือไม่ หรือจะต้องมีเอกสารอะไร ในการซื้อ-ขายเพิ่มเติมหรือไม่ เพื่อจะแน่ใจได้ว่าเราจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ๆ หรือว่าจะไม่มีสิทธิเลย ในที่ดิน ภบท.๕

คำตอบ : ภบท.๕ เป็นเพียงแบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินที่อ้างว่า มีหลักฐาน ภบท.๕ จึงไม่อาจอ้างได้ว่าเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบ เมื่อผู้โอนไม่มีสิทธิโดยชอบในที่ดิน ผู้รับโอนก็ย่อมไม่มีสิทธิเช่นกัน เพราะอาจนำที่หวงห้าม ไปแจ้งขอเสียภาษีก็ได้ ปัจจุบันหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน โฉนด โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ก. , น.ส.๓ ข.) การซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๕. เรื่อง การขายที่ดินของบุคคลไร้ความสามารถ

คำถาม : หากมีความจำเป็นต้องขายที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลไร้ความสามารถตามคำสั่งศาล ผู้อนุบาล (ตามคำสั่งศาล) ต้องทำอะไร

คำตอบ : กรณีที่ผู้อนุบาลต้องการที่จะขายที่ดินของคนไร้ความสามารถ หากในขณะที่ร้องขอต่อศาลเพื่อบังคับผู้อนุบาลมิได้ร้องขอให้ศาลมีคำสั่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวไว้ด้วย ผู้อนุบาลก็ต้องร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้อนุบาลขายที่ดินแปลงดังกล่าวได้เสียก่อน ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๘, ๑๕๘๘/๑๕ หรือ/๑๗ ประกอบมาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วแต่กรณี หลังจากนั้นจึงนำคำสั่งดังกล่าวพร้อมทั้งเอกสารหลักฐาน มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน

๑๖. เรื่อง ผู้เยาว์รับโอนที่ดิน

คำถาม : ลูกตออายุอย่างน้อยเท่าไร จึงจะรับโอนที่ดินได้ และถ้ายรับโอนมาแล้วจะขายสามารถทำได้ด้วยตัวเองหรือไม่ หากอายุยังไม่ถึง ๑๕ ปี

คำตอบ : กรณีผู้เยาว์รับโอนที่ดิน หากเป็นการรับให้โดยเสนหาไม่มีคาตอบแทนหรือเงื่อนไขใด ๆ ผู้เยาว์ที่มีอายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป ทำเองได้โดยลำพัง แต่หากเป็นการซื้อที่ดิน ต้องให้บิดามารดาซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมซื้อที่ดินแทน โดยผู้เยาว์เพียงให้อยู่อาศัยนั้นว่าปัจจุบันอยู่ในความปกครองดูแลของบิดามารดา และหากผู้เยาว์จะขายที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน หรือจนกว่าจะบรรลุนิติภาวะ

๑๗. เรื่อง ขายตึกแถวที่แม่ยกให้

คำถาม : การขายตึกแถวที่แม่ยกให้ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาทางมรดกใช่หรือไม่ ดังนั้น ถึงแม้ว่าจะขายภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่ได้อมา ก็ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ใช่หรือไม่

คำตอบ : ๑. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้อมาโดยทางมรดก หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินถึงแก่ความตายแล้วทายาทจึงรับโอนมรดกมาโดยจดทะเบียนประเภท “โอนมรดก” แล้วขายภายใน ๕ ปี ไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒. ส่วนการขายตึกแถวที่แม่ยกให้ในขณะที่แม่ยังมีชีวิตอยู่ โดยจดทะเบียนประเภท “ให้” ย่อมไม่ใช่อการได้อมาโดยทางมรดก หากจะขายตึกแถวดังกล่าวไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนรับให้มาต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่หากผู้ขายซึ่งรับให้ที่ดินมา มีชื่อย้ายเข้าอยู่ในทะเบียนบ้านของตึกแถวหลังที่ขาย เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนรับให้มาซึ่งตึกแถว นั้น ก็ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑๘. เรื่อง กรณีโฉนดที่ดินสูญหาย

คำถาม : คุณยายเป็นผู้ถือครองที่ดินอยู่ ๒ แปลง แต่ไม่ทราบวโฉนดหายไ้ไหนหรือวโฉนดใหญ่เกินไปแล้ว หรือไม่ สามารถตรวจสอบได้หรือไม่วที่ดินแปลงนั้นผู้ใดถือสิทธิครอบครองอยู่และถายังเป็นผู้ถือครองอยู่ ถ้าวจะขอออกโฉนดใหม่จะต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : กรณีคุณยายเป็นผู้เจ้าของโฉนดที่ดิน แต่โฉนดที่ดินสูญหายไปแล้ว และต้องการตรวจสอบวโฉนดยังเป็นชื่อของคุณยายหรือไม่ คุณยายสามารถยื่นขอตรวจสอบได้ที่ สำนักงานที่ดินทองที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ หรือสำนักงานที่ดินอื่นๆ หากตรวจสอบโฉนดที่ดินมีชื่อคุณยายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์คุณยายสามารถขอออกใบแทนได้ โดยการขอออกใบแทน ต้องนำพยานที่เชื่อถือได้และ/หรือรู้เห็นการสูญหายของโฉนดที่ดิน อย่างน้อย ๒ คน ไปให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและพยานต้องนำบัตรประจำตัวไปแสดงด้วย และถาเป็น การสูญหายโดยถูกขโมยไป ต้องมีหลักฐานการแจ้งความไปด้วย

๑๙. เรื่อง การรับรองสิ่งปลูกสร้าง

คำถาม : ที่ดินจัดสรร หมู่บ้านได้ก่อสร้างแล้ว ขณะโอนโฉนดที่ดินไม่มีการโอนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อลดภาษี ต่อมาจะทำการขายที่ดิน กลับให้หน่วยงานท้องถิ่น อบต. เทศบาลรับรองสิ่งปลูกสร้าง

๑.ไม่ทราบอะไรเลย

๒. แต่เดิมทางกรมที่ดินจะสอบปากคำผู้โอน โฉนดไม่ทราบว่าจะอยู่ระเบียบข้อใดและได้มีการยกเลิกตั้งแต่เมื่อใด

คำตอบ : ตามคำถาม ผู้ถามได้ซื้อที่ดินจัดสรร พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่จดทะเบียนรับโอนมาเฉพาะที่ดินไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้างมาด้วย เมื่อต้องการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนรับโอนสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขอจึงต้องแสดงหลักฐานเอกสารเพื่อยืนยันว่า ผู้ขอเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างด้วย หลักฐานเอกสารที่แสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่น หลักฐานการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หลักฐานการให้หมายเลขประจำบ้าน หลักฐานการซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง หรือหลักฐานอื่นๆ เป็นต้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจที่จะขอให้ผู้ขอจดทะเบียนสงเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องใด ตามความจำเป็น เพื่อประกอบการพิจารณาว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของบ้านใด ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าไม่มีหลักฐานใด ๆ และพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว เชื่อว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องสวนควบพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะบันทึกถ้อยคำคุณกรณีไว้เป็นหลักฐาน แล้วจึงจดทะเบียนให้ต่อไป ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบแล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗ และยังมีผลใช้บังคับอยู่

๒๐. เรื่อง ซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

คำถาม : อยากทราบว่า กรณีทาวนเฮาส์เป็นกรรมสิทธิ์รวม (สมมุติว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของนาย ก. และนาย ข.) ถ้านาย ก. ถูกบัตรเครดิตฟ้องให้ชำระหนี้ และมีคำสั่งให้ขายทอดตลาดทาวนเฮาส์เพื่อชำระหนี้ของ นาย ก. (ทาวนเฮาส์ปลอดภาระไม่ติดจำนอง) แล้ว นาย ข. (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม) เขาไปประมูลซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีได้ เวลาไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ทาวนเฮาส์ให้เป็นของ นาย ข. คนเดียว นาย ข. จะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เต็มจำนวนหรือเฉพาะส่วนของ นาย ก. ที่โอนมาเป็นของ นาย ข.

คำตอบ : กรณีศาลสั่งขายทอดตลาดทาวนเฮาส์เต็มจำนวน (ขายทั้งแปลง) แล้ว ปรากฏว่า นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้ ในการจดทะเบียนโอนจะต้องโอนไปทั้งจำนวน โดยเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอน ซึ่งคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและทาวนเฮาส์เต็มจำนวน นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม เพียงแต่ขอแบ่งเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทาวนเฮาส์ในส่วนของตนที่ถือกรรมสิทธิ์ได้เท่านั้น

๒๑. เรื่อง ให้กับมรดกต่างกันอย่างไร ผู้สืบสันดานคือใครบ้าง

คำถาม : ความหมายที่กรมที่ดินถือปฏิบัติในการตีความ

๑. ให้ กับ มรดก ต่างกันอย่างไร

๒. ผู้สืบสันดาน คือใครบ้าง กรณีแม่จะโอนบ้านใหญ่ จะคิดค่าธรรมเนียมในการโอนร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๐.๕

คำตอบ : ๑. “ให้” คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น ส่วน “มรดก” คือ ทรัพย์สินของผู้ตายที่ตกได้ แก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินมรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย

๒. “ให้” กับ “มรดก” ต่างกันตรงที่ว่า “ให้” เป็นเรื่องให้ผู้ให้ มีเจตนาจะให้ ทรัพย์สินแก่ผู้รับให้ ในขณะที่ผู้ให้ยังคงมีชีวิตอยู่ ส่วน “มรดก” ทายาทจะได้ รับ มรดกก็ต่อเมื่อเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นเจ้ามรดกเสียชีวิตไปแล้ว

๓. ผู้สืบสันดาน หมายถึง ผู้สืบสายโลหิตโดยตรงลงมาทุกชั้นของเจ้ามรดก เช่น บุตร หลาน เหลน ของเจ้ามรดก ฯลฯ

๔. การโอนที่ดินโดยทั่วไปจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ เว้นแต่ เป็นการให้เฉพาะระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เสียร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

ดังนั้น ถ้าเป็นกรณีแม่ให้ที่ดินแก่ลูกโดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ (๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ และเสียค่าอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ (๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ ราคาใดสูงกว่า

๒๒. เรื่อง จะขายแต่จดทะเบียนให้จะขอคืนที่ดินได้หรือไม่

คำถาม : ซื้อห้องแถว ๑ หลัง แต่การซื้อขายในการโอนได้ระบุว่าเป็นการยกให้โดยเสนหา เนื่องจากผู้ขายเป็นญาติกัน คิดว่าหากทำเป็นเรื่องการยกให้จะเสียค่าโอนถูกกว่า แต่ปัญหาคือผู้ยกให้จะขอคืนจะได้หรือไม่

คำตอบ : โดยหลักการ การจดทะเบียนประเภทใดต้องเป็นไปตามขอเท็จจริง กล่าวคือ ถ้ามีการจ่ายเงินให้แก่กัน ก็เป็นเรื่องซื้อขาย แต่ถาเป็นการโอนให้เปล่าที่เรียกว่า โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน ก็จดทะเบียนประเภทให้ กรณีการให้ระหว่างญาติจะเสียค่าใช้จ่ายเช่นเดียวกับการซื้อขาย หากเป็นการซื้อขาย แต่จดทะเบียนเป็นประเภทให้ อาจมีปัญหาขอกฎหมายตามมาในภายหลังได้ เช่น ผู้ให้อาจฟ้องถอนคืนการให้ เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤติเนรคุณได้

๒๓. เรื่อง เขาที่ดินติดภาระขายฝาก

คำถาม : โฉนด ๑ แปลง นำไปขายฝากไว้ระยะเวลา ๑ ปานมาแล้ว ๖ เดือน มีคนติดต่อเขาที่ดินแปลงนี้ ทำรานอาหาร จะให้เขาไต่หรือไม่ ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับขายฝาก หรือไม่

คำตอบ : ตามกฎหมาย การขายฝากมีผลไ้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากจะกลับคืนเป็นของผู้ขายฝากต่อเมื่อใช้สิทธิไ้ภายในกำหนดเวลาที่ขายฝาก ดังนั้น หากผู้ขายฝากต้องการให้เขาที่ดินที่ขายฝากไว้ ยอมต้องทำความตกลงกับผู้รับซื้อฝาก และผู้ที่จ้จะจดทะเบียนการเขาที่ดินที่ขายฝากคือผู้รับซื้อฝาก โดยผู้ขายฝากให้คำยินยอม

๒๔. เรื่อง จดจำนองกับขายฝากต่างกันอย่างไร

คำถาม : ระหว่างจดจำนองกับขายฝากต่างกันอย่างไร มีค่าใช้จ่ายประมาณเท่าไร แบบไหนยุ่งยากกว่า และต้องไปทำที่กรมที่ดินทั้งสองรายการเลยหรือไม่

คำตอบ : ๑. การจำนองกับการขายฝากมีข้อแตกต่างกันในหลายประการ แต่ที่สำคัญคือการจำนอง กรรมสิทธิ์จะไม่โอนไปยังผู้รับจำนอง แต่ขายฝาก กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อโดยผู้ขายฝากมีสิทธิไ้ที่ดินคืนไ้ภายในเวลาที่กำหนด หากไม่ไ้คืนภายในเวลาจะทำให้ผู้ขายฝากหมดสิทธิไ้

๒. ในการจดทะเบียนจำนองจะเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๑ จากวงเงินจำนองอย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท แต่หากเป็นกรณีจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด เสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่สำหรับการขายฝากจะเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเหมือนเรื่องซื้อขาย ดังนี้

- ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามอัตราก้าวหน้าของกรมสรรพากร โดยจะต้องทราบราคาประเมิน การไ้มา และจำนวนปีที่ผู้ขายฝากถือครองอสังหาริมทรัพย์จึงจะคำนวณภาษีไ้

- ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์หรือราคาขายฝาก แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง ขณะนี้ไ้ได้รับลดเหลือร้อยละ ๐.๑๑ มีผลบังคับใช้ถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๓

- อากรแสตมป์ไ้รับร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาขายฝาก แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า คิดตามราคาสูง แต่ถาเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามข้างตนแล้ว จะไ้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ไ้รับ

๒๕. เรื่อง การอุทิศที่ดิน

คำถาม : ด้วยข้าพเจ้าและพวกอีก ๔ ราย มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินบางส่วนซึ่งข้าฯ และพวก มีกรรมสิทธิ์ เป็นทางสาธารณะประโยชน์ แต่เนื่องจากที่ดินบางรายติดจำนอง จึงใคร่ขอคำแนะนำ ว่า ที่ดินซึ่งติดจำนองจะขอแบ่งหักเป็นที่สาธารณะประโยชน์ ได้หรือไม่ และมีวิธีการดำเนินการอย่างไร หรือจะต้องขอความยินยอมกับผู้รับจำนอง

คำตอบ : กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะอุทิศที่ดินบางส่วนไม่หมดทั้งแปลงให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ สามารถทำได้โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทุกคนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมหลักฐาน ประจำตัวบุคคล ได้แก่ สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน ทะเบียนสมรสและหนังสือยินยอมคู่สมรส (ถ้ามีคู่สมรส) ไปยื่นคำขอรังวัดแบ่งหักเป็นที่สาธารณะประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนจำนองไว้ ต้องนำหนังสือยินยอมให้แบ่งหักฯ ของ ผู้รับจำนองไปยื่นประกอบคำขอรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณะประโยชน์ด้วย

๒๖. เรื่อง การครอบครองโดยปรปักษ์

คำถาม : มีที่ดินพร้อมบ้านอยู่ในเขตอำเภอเมืองอุทัยธานี ซึ่งในทะเบียนบ้านที่ดินนั้นเป็นเจ้าบ้าน ต่อมาบ้านหลังนี้ไม่มีคนอยู่ จึงให้ญาติไปปลูกบ้านหลังใหม่ (แทนหลังเก่าซึ่งทรุดโทรม แต่ยังคงใช้เลขที่บ้านเดิม และที่ดินยังคงเป็นเจ้าบ้านในทะเบียนบ้าน) ไม่ได้ทำสัญญาเช่ากัน เนื่องจากให้เขาอยู่เปล่า ไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ แต่ให้อยู่ดูแลเฉย ๆ สมมุติว่า ต่อมาภายหลังเขาอยากได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของเรา โดยอาจสิทธิครอบครองตั้งแต่ ๑๐ ปีขึ้นไป และยื่นคำร้องขอครอบครองโดยปรปักษ์ได้หรือไม่ ดิฉันควรทำสัญญาเช่าเพื่อให้ถูกต้องดีหรือไม่ และทราบมาว่า สัญญาเช่าตั้งแต่ ๓ ปี ขึ้นไป ต้องจดทะเบียน ต่อหน้าพนักงาน เช่นนั้น เราทำสัญญาคราวละต่ำกว่า ๓ ปี และต่อสัญญาทุก ๆ ๓ ปี ได้หรือไม่

คำตอบ : กรณีตามคำถาม คุณให้ญาติปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของคุณ โดยไม่มีการทำสัญญาใดๆ และไม่มีค่าตอบแทนให้แก่กัน หากคุณเกรงว่าที่ดินของคุณอาจถูกญาติ อ้างสิทธิการครอบครองปรปักษ์ คุณอาจตกลงกับญาติไปยื่นคำขอจดทะเบียน ประเพณีสหสิทธิเหนือพื้นดินได้ เพราะสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดิน ที่อาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยผู้ทรงสิทธิ (ในที่นี้หมายถึงญาติคุณ) มีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น ได้การจดทะเบียน กรณีไม่มีค่าตอบแทนเสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท

๒๗. เรื่อง โอนมรดก, ครอบครองปรปักษ์

คำถาม : โฉนดที่ดินเป็นของยาย บนที่ดินผืนนี้มีบ้านยาย ๑ หลัง ซื้อเมื่อประมาณ ๒๐ ปีที่แล้ว โดยมีหลานของยายมาขออาศัยปลูกกระต๊อบอยู่ด้วย ซึ่งต่อมายายได้เสียชีวิตไป เมื่อ ๗ ปีก่อน ยายมีลูก ๒ คน ซึ่งยังมีชีวิตอยู่ และลูกทั้ง ๒ คน ได้ทำเรื่องขอรับมรดกเรียบร้อยแล้ว โดยลูกทั้ง ๒ คน ประสงค์จะขายที่ดินแปลงดังกล่าว อยากทราบว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของลูกยายใช้หรือไม่ เนื่องจากหลานของยายได้กล่าวอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์เพราะได้อยู่อาศัยมา ๒๐ ปีแล้ว

คำตอบ : กรณีโฉนดที่ดินเป็นของคุณยาย เมื่อคุณยายตายและลูกทั้ง ๒ คนของคุณยาย จดทะเบียนรับโอนมรดกมาแล้ว กรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นของลูกทั้ง ๒ คน ส่วนหลานของคุณยาย ที่คุณยายอนุญาตให้ปลูกกระต๊อบอยู่อาศัยในที่ดิน จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์หรือไม่ ต้องดูเจตนาในการครอบครอง หากเป็นการเข้าครอบครองในที่ดินเพียงชั่วคราว โดยได้รับอนุญาตจากคุณยาย และไม่ได้แสดงเจตนาเป็นเจ้าของ เช่นนี้ แม้จะครอบครองที่ดินมา ๒๐ ปีแล้ว ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๘๒

๒๘. เรื่อง การได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

คำถาม : กรณีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ โดยศาลได้วินิจฉัยข้อเท็จจริงและคำพิพากษาถึงที่สุดไว้ชัดเจนเกี่ยวกับผู้มีสิทธิครอบครอง ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองยังไม่เกินหนึ่งปี ตามระเบียบฯ ปี๒๕๕๑ ข้อ ๒๖ นั้น ไม่ทราบว่า จะต้องให้ช่างออกไปทำการรังวัดหรือไม่ เพราะระเบียบฯ บัญญัติว่า "...ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ให้แก่ผู้ขอไปตามคำพิพากษาได้ โดยไม่ต้องดำเนินการสอบสวนพยานเกี่ยวกับการได้มาฯ และไม่ต้องประกาศ ..."

คำตอบ : ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แม้เป็นกรณีได้มาโดยศาลได้พิจารณา วินิจฉัยข้อเท็จจริง และมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด เกี่ยวกับผู้มีสิทธิครอบครอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอแล้ว ยังคงต้องออกไปรังวัดตรวจสอบที่ดิน ว่าที่ดินนั้นตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เพียงใด ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ ๒๔ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิฯ เกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

๒๙. เรื่อง : ขอรับโอนมรดก กรณีโฉนดที่ดินสูญหาย

คำถาม : บิดาและมารดาเสียชีวิต โฉนดที่ดินตัวจริงสูญหาย มีเพียงสัญญาซื้อขายที่ดินที่บิดาและมารดา ซื้อไว้หลายสิบปีแล้ว ต้องการโอนเป็นกรรมสิทธิ์ มีพี่น้อง ๕ คน ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : กรณีตามคำถาม หากมีการตั้งผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก ผู้จัดการมรดกสามารถยื่นขอออกใบแทนและจดทะเบียนผู้จัดการมรดก เพื่อให้ผู้จัดการมรดกจัดการแบ่งปันมรดกให้แก่ทายาทต่อไป หากมิได้มีการตั้งผู้จัดการมรดก ทายาทที่ขอรับมรดกต้องยื่นขอรับมรดก พร่อมออกใบแทนในคราวเดียวกันได้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ โดยแสดงหลักฐานบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอ สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอ หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว-ชื่อสกุล (ถ้ามี) ใบมรณบัตรของเจ้ามรดก คำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดก (ถ้ามี) และจะต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ออคำรับรองว่าโฉนดที่ดินสูญหายจริง ถ้าเป็นกรณีโฉนดที่ดินสูญหายเนื่องจากมีการกระทำผิดอาญา เช่น ถูกลักขโมย ฯลฯ ให้นำหลักฐานการแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนมาประกอบด้วย ถ้าเป็นกรณีสูญหายโดยประการอื่น ที่ไม่เกี่ยวกับการกระทำผิดอาญา เช่น หลงลืมไว้ หล่นหายไป เก็บไว้แต่จำไม่ได้ว่าเก็บไว้ที่ใด ค้นหาแล้วไม่พบ เป็นต้น ไม่ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมาแสดง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ไม่มีข้อขัดข้องประการใด จะประกาศการออกใบแทน และประกาศการขอรับมรดก (กรณีไม่มีผู้จัดการมรดก) มีกำหนด ๓๐ วัน ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านก็จะออกใบแทนโฉนดที่ดิน ไปตามคำขอ แล้วจึงจะดำเนินการโอนมรดกต่อไป

๓๐. เรื่อง : การรับมรดกของบิดาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คำถาม : กรณีบิดารับรองการเป็นบุตร โดยปรากฏชื่อในทะเบียนบ้านผู้ขอรับมรดกกว่าเป็นบิดา และอยู่ในทะเบียนบ้านเดียวกัน แต่ผู้ขอไม่ได้ใช้ชื่อสกุลของบิดา (เจ้ามรดก) ถือเป็นการรับรองว่าเป็นบุตรซึ่งมีสิทธิรับมรดกเสมือนทายาทชั้นผู้สืบสันดานหรือไม่

คำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ขอ ๓๔ กำหนดกรณีบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วมาขอรับมรดก ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและสอบสวนให้ได้ว่าขอเท็จจริงว่าเป็นผู้สืบสันดานของเจ้ามรดกจริง โดยให้พิจารณาจากหลักฐาน เช่น การยอมให้ใช้ชื่อสกุล การแจ้งเป็นบิดาตามสุติบัตร การให้การอุปการะเลี้ยงดู เป็นต้น เมื่อสามารถรับฟังได้ว่าบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสอบสวนขอเท็จจริงดังกล่าว จากผู้ขอรับมรดก และทายาทอื่นที่มีสิทธิรับมรดกได้อยู่แล้ว และมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ยังให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการสอบสวน คุกรณีและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ออคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องใด ตามความจำเป็น

๓๑. เรื่อง การโอนที่ดินมรดกกรณีมีชื่อร่วม

คำถาม : คุณแม่กับนาชายผมมีชื่ออยู่ในโฉนดเดียวกันยังไม่ได้แยก ตอมานาชายเสียชีวิต และลูกชายของนาชายผมเป็นผู้จัดการมรดก อยากทราบว่าเขาสามารถโอนที่ดินมรดกที่มีชื่อแม่ผมรวมอยู่ด้วย โดยไม่ต้องแจ้งให้แม่ผมทราบได้หรือไม่

คำตอบ : เมื่อมรดกของนาชายมีผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกย่อมสามารถที่จะโอนที่ดินในส่วนที่เป็นมรดกของนาชายให้แก่ทายาทของนาชาย หรือจัดการอื่นใด เช่น ขายเพื่อนำเงินมาแบ่งปันแก่ทายาท หรือเพื่อชำระหนี้ได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมทราบ แต่ที่ดินในส่วนที่คุณแม่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ หลานซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของนาชายไม่สามารถนำไปทำนิติกรรมใด ๆ ได้ จะทำได้ก็ในส่วนของนาชายเท่านั้น

๓๒. เรื่อง ผู้จัดการมรดกจะโอนทรัพย์สินชำระหนี้

คำถาม : สามีและภรรยาถูกเงินจากธนาคารโดยนำที่ดินไปจำนอง ตอมาภรรยาเสียชีวิต สามีได้เป็นผู้จัดการมรดกของภรรยา หากผู้จัดการมรดกจะโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ให้แก่ธนาคาร ในการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้จะต้องให้ทายาทผู้รับมรดกทำหนังสือ ยินยอมด้วยหรือไม่ หากทายาทเป็นผู้เยาว์ จะสามารถให้ความยินยอมได้หรือไม่ เนื่องจาก ป.พ.พ.ได้กำหนดนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ไว้

คำตอบ : กรณีตามคำถาม ขอเรียนว่า หากที่ดินมีชื่อภริยาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร หลังจากนั้นภริยาถึงแก่ความตาย โดยไม่ได้ทำพินัยกรรม แต่ได้มีการตั้งผู้จัดการมรดกของภริยาไว้แล้ว แม่เจ้ามรดกจะมีทายาทโดยธรรมซึ่งเป็นผู้เยาว์ก็ตาม ถ้าผู้จัดการมรดกต้องการที่จะนำเอาที่ดินแปลงดังกล่าว ไปจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองให้แก่ธนาคารผู้รับจำนองก็ย่อมอยู่ในขอบอำนาจหน้าที่ที่ผู้จัดการมรดก จะดำเนินการได้ โดยผู้จัดการมรดกไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจากศาลก่อน เพราะการโอนชำระหนี้จำนองดังกล่าวเป็นการกระทำในฐานะผู้จัดการมรดกมิใช่กระทำการในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์ ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๗๓๖ และ ๑๗๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๖/๒๔๙๑)

๓๓. เรื่อง พินัยกรรมตัวจริงหาย

คำถาม : พินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง หายแต่มีสำเนาอยากทราบว่าจะไปทำเรื่องขอรับมรดกได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ขอ ๑๐ ไต่สวนทางปฏิบัติกรณีที่คุณขอไม่สามารถนำต้นฉบับพินัยกรรม มาประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกได้เนื่องจากสูญหายหรือถูกทำลาย ไว้ว่า ผู้ขอสามารถนำสำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ได้รับรองสำเนาถูกต้อง มาใช้เป็นหลักฐานแทนต้นฉบับพินัยกรรมก็ได้

๓๔. เรื่อง ผู้จัดการมรดกจดทะเบียนจำนองที่ดินมรดก

คำถาม : พ่อ-แม่เสียชีวิต ลูกเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล จะนำที่ดินของพ่อ-แม่ไปจำนองธนาคารได้หรือไม่ หลักกฎหมายเป็นอย่างไรบ้าง

คำตอบ : ตามกฎหมายผู้จัดการมรดก มีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็น เพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมและเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก กรณีตามคำถาม การที่ลูกในฐานะผู้จัดการมรดกของพ่อ-แม่ที่เสียชีวิต แล้วจะนำที่ดินกองมรดกไปจำนองธนาคาร ย่อมไม่ใช่การจัดการมรดก หากจะจำนองควรที่จะโอนมรดกให้แก่ตนเองเสียก่อน (เมื่อเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก) แล้วจึงนำไปจำนองธนาคารต่อไป เว้นแต่เป็นการจำนอง เช่น จำนองที่ดินเพื่อนำเงินไปชำระเป็นค่าไถ่ถอน ขายฝากที่ดินที่เจ้ามรดกได้ทำไว้ และกำลังสิ้นสุดระยะเวลาไถ่ถอนขายฝาก เป็นต้น

๓๕. เรื่อง หลักฐานการตายของเจ้ามรดก

คำถาม : เจ้าของมรดกเป็นสามี - ภรรยา กัน เสียชีวิตแล้วทั้งคู่ มีบุตร ๑ คน อายุ ๘๒ ปี (ย่า) ต่อมา ย่า จะขอรับมรดกจากบิดา - มารดา แต่ไม่มีเอกสารยืนยันการเสียชีวิต เนื่องจากเสียชีวิตมานานหลายสิบปีแล้ว ๑. ย่าสามารถขอรับมรดกนี้ได้หรือไม่อย่างไร ๒. ย่ามีลูกสามคน จะโอนเป็นชื่อลูกเลยได้หรือไม่

คำตอบ : กรณีที่ผู้ขอรับมรดกต้องนำเอกสารการตายของเจ้ามรดกไปแสดง ก็เพื่อให้เป็นที่เชื่อได้ว่า บุคคลนั้นตายไปแล้วจริง ดังนั้น แม้ว่าคุณย่าซึ่งเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกจะมีอายุ ๘๒ ปี ซึ่งควรเชื่อได้ว่าพ่อ-แม่ของคุณย่าซึ่งเป็นเจ้ามรดกน่าจะเสียชีวิตไปแล้ว แต่ความเชื่อดังกล่าวเป็นเพียงการคาดการณ์หรือข้อสันนิษฐานเท่านั้น ดังนั้น ทางที่ดีควรนำเอกสารยืนยันการตายของเจ้ามรดกไปแสดง กรณีไม่มีใบมรณะบัตร เนื่องจากเจ้ามรดกเสียชีวิตไปนานแล้ว ก็สามารถนำหลักฐานอื่น เช่น หลักฐานการจำหน่ายชื่อพ่อ-แม่ของคุณย่าจากทะเบียนบ้าน เพราะเหตุเสียชีวิต หรือหนังสือรับรองการตายจากพนักงานผู้ปกครองท้องที่ เป็นต้น

๓๖. เรื่อง ระยะเวลาการรับมรดก

คำถาม : การรับมรดกมีระยะเวลาหรือไม่ คือโฉนดที่ดินเป็นชื่อแม่และแม่ได้เสียไปแล้ว แต่ลูก ๆ ยังไม่ได้ไปทำเรื่องการโอนรับมรดกจะมีเวลาหมดอายุในการรับมรดกหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : ตามกฎหมายเมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาททันที และแม่ว่ากฎหมายจะมีใดกำหนดระยะเวลาให้ทายาทขอรับมรดก แต่หากทรัพย์มรดกนั้นเป็นที่ดิน และทายาทยังไม่ไปจดทะเบียนรับมรดกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียน หากทายาทประสงค์จะทำนิติกรรมอื่น เช่น ขาย จำนอง ฯลฯ ก็ไม่สามารถดำเนินการใด จนกว่าจะรับมรดกที่ดินนั้นเสียก่อน และหากทายาทมีสิทธิรับมรดกนั้นเสียชีวิตไปในขณะที่ยังไม่ได้รับมรดก อาจทำให้การรับมรดกมีความซับซ้อนและยุ่งยาก ประกอบกับหากปล่อยทิ้งไว้นานจะมีการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ อาจส่งผลทำให้ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนมรดกเพิ่มมากขึ้นด้วย

๓๗. เรื่อง สิทธิของ “ผู้จัดการมรดก”

คำถาม : อยากทราบว่า หากมีที่ดิน ๑ แปลง เจ้าของที่ดินเสียชีวิต แต่มีผู้จัดการมรดกอย่างเป็นทางการแล้ว หากต้องการจดทะเบียนการจำนอง ให้ที่ดินแปลงข้างเคียงใช้เป็นถนนผ่านเขา-ออก “ผู้จัดการมรดก” มีสิทธิกระทำการแทนได้หรือไม่ หากหลังโฉนดชื่อเจ้าของยังคงเป็นชื่อบุคคลซึ่งเสียชีวิตแล้ว หาก “ไม่” สามารถกระทำได้ จะต้องมีส่วนอย่างไรบ้าง

คำตอบ : ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะกระทำการอันจำเป็นเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาท ซึ่งในการจัดการมรดก หากผู้จัดการมรดกมีความจำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนการจำนอง เพื่อให้ที่ดินมรดกสวนอื่นๆ มีทางเขา – ออกได้ ก็ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้ แต่หากการจดทะเบียนการจำนองนั้น เพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นหรือเป็นการส่วนตัวโดยเฉพาะของผู้จัดการมรดกเอง ย่อมไม่ใช่หน้าที่ของผู้จัดการมรดก สำหรับกรณีที่โฉนดที่ดินยังมีชื่อเจ้ามรดกอยู่ ในการดำเนินการเพื่อที่จะให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าว ผู้จัดการมรดกต้องนำหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกมาจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกให้ปรากฏในโฉนดที่ดินเสียก่อน

๓๘. เรื่อง ภาษีซื้อขายที่ดิน

คำถาม : อยากทราบว่า ซื้อ-ขายที่ดิน เสียภาษีเท่าไร

คำตอบ : ๑. ค่าคำขอ ๕ บาท

๒. ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน

๓. ภาษีอากรเสียในอัตราก้าวหน้าเหมือนการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

๔. อากรหรือภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้มา กรณีเกิน ๕ ปี เสียอากรร้อยละ ๐.๕

ถ้าได้มาไม่เกิน ๕ ปี เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)

๓๙. เรื่อง เอกสารซื้อขายที่ดิน

คำถาม : การซื้อ-ขายที่ดิน เตรียมเอกสารอะไรบ้าง

คำตอบ : ๑. บัตรประจำตัวประชาชน

๒. ทะเบียนบ้าน

๓. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)

๔. หนังสือยินยอมคู่สมรส (ถ้ามี)

๕. ทะเบียนหย่า (ถ้ามี)

๖. หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว-ชื่อสกุล (ถ้ามี)

๗. โฉนดที่ดิน น.ส.๓ ก. น.ส.๓ แล้วแต่กรณี

๔๐. เรื่อง เอกสารในการแบ่งแยกที่ดิน

คำถาม : ต้องการแบ่งที่ดินกันต้องทำอะไร

คำตอบ : ผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทุกคนยื่นคำขอพร้อมกัน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ตั้งอยู่ เอกสารที่ต้องใช้คือ

๑. โฉนดที่ดิน
 ๒. บัตรประจำตัวประชาชน
 ๓. ทะเบียนบ้าน
-

๔๑. เรื่อง โฉนดจอง

คำถาม : จะโฉนดจองที่ดินแต่ไม่วางไปจดทะเบียน มีคนแนะนำว่าสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปทำแทนได้ แต่บางคนก็บอกว่าไม่ควรมอบ ควรไปเอง จึงอยากจะขอคำแนะนำว่าถ้าไม่ไปดำเนินการเอง แต่จะมอบให้ผู้อื่นไปจัดการโฉนดจองแทน ทำอย่างไรจึงจะปลอดภัย

คำตอบ : การมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทน ผู้มอบอำนาจควรกรอกขอความลงในหนังสือมอบอำนาจให้ครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์ ก่อนลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ อย่าลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจหรือกระดาษเปล่าที่ยังไม่ได้กรอกขอความпенอันขาดและผู้รับมอบอำนาจควรเป็นผู้ที่ไว้วางใจได้เท่านั้น

๔๒. เรื่อง ประเมินราคาประกันตัวผู้ต้องหา

คำถาม : ต้องการขอทราบราคาประเมินของโฉนดที่ดินเพื่อนำไปเป็นหลักทรัพย์ประกันตัวผู้ต้องหา แต่บ้านที่อยู่ในขณะนี้กับที่ดินที่จะขอราคาประเมินอยู่คนละจังหวัด จะทำอย่างไร เพราะกลัวประกันตัวไม่ทัน จะติดเสารอาทิติย์

คำตอบ : เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎร ในการขอหนังสือรับรองราคาประเมินเพื่อการนำไปใช้องอิงในการขอลอยชั่วคราวผู้ต้องหาหรือจำเลย กรมที่ดินได้เปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินที่มีความประสงค์จะขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อนำไปใช้องอิงดังกล่าวสามารถยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดิน ได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทุกแห่ง ตามคำถาม เจ้าของที่ดินจึงสามารถนำโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ที่เห็นว่สะดวกที่สุดได้โดยไม่ต้องเดินทางไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

๔๓. เรื่อง การติดต่อสำนักงานที่ดิน

คำถาม : ติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง ทางใดได้บ้าง

คำตอบ : ที่อยู่ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง ตั้งอยู่ ถนนอุทัยธานี -บ้านไร่

ตำบลหนองสรวง อำเภอหนองฉาง จังหวัดอุทัยธานี ๖๑๑๑๐

สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง

หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๕๖๕๓ ๑๓๔๑

โทรสาร ๐ ๕๖๕๓ ๑๔๖๘

E-mail Address : Uti-nongchang@dol.go.th

เฟซบุ๊ก : สำนักงานที่ดิน จังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง

๔๔. เรื่อง การติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด และสาขาบ้านไร่

คำถาม : ขอทราบเบอร์ติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด และสาขาบ้านไร่

คำตอบ : เบอร์ติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี และสาขา ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี โทร. ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาบ้านไร่ โทร. ๐ ๕๖๕๓ ๙๑๒๑

๔๕. เรื่อง เขตพื้นที่รับผิดชอบ

คำถาม : ขอทราบเขตพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด และสาขา

คำตอบ : เขตพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี และสาขา ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี พื้นที่รับผิดชอบ อำเภอเมืองอุทัยธานี อำเภอทัพทัน
อำเภอสว่างอารมณ์ และอำเภอหนองขาหย่าง

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาบ้านไร่ พื้นที่รับผิดชอบ อำเภอบ้านไร่

๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง พื้นที่รับผิดชอบ อำเภอหนองฉาง
อำเภอลานสัก และอำเภอห้วยคต

๔๖. เรื่อง โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

คำถาม : ครอบครองที่ดินไม่มีหลักฐาน สามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : จังหวัดอุทัยธานี มีโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในแต่ละปีงบประมาณ ซึ่งเป้าหมายคือ พื้นที่ที่ได้ดำเนินการชี้ตำแหน่งไว้ตามโครงการบอกดิน ๑ - ๓ ส่วนที่ดินที่นอกเหนือจากนั้น ให้รอการดำเนินการของกรมที่ดินต่อไป

๔๗. เรื่อง ขอใช้ขออนุญาตสภาพ

คำถาม : ที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่อยู่ใน Zoning ให้ส่วนราชการใช้ประโยชน์ได้ จะต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ให้หน่วยงานผู้ขอใช้ประโยชน์ แจ้งอำเภอหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในฐานะผู้ดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์ เพื่อพิจารณากำหนด Zoning ให้ส่วนราชการใช้ประโยชน์ โดยดำเนินการจัดทำประชาคมรับฟังความเห็นของราษฎรในพื้นที่ ตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากมีข้อสงสัย หรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ให้ติดต่อสอบถาม ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง หรือกลุ่มงานวิชาการที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี
