

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๔๕๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ ตุลาคม ๒๕๖๗

เรื่อง การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๒๖๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๗๓๗ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๗๕๐ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สรุปลักษณะและแนวทางการปฏิบัติการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

๒. ตัวอย่างเอกสารที่ใช้ประกอบการโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตามที่อ้างถึง ๑ - ๗ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และข้อควรพิจารณาเข้าใจแนวทางการปฏิบัติ การนับวันเริ่ม และจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและการคำนวณภาษีเงินได้ เอกสารที่ใช้ประกอบการพิจารณาการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการพิจารณาการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างโดยหลักส่วนควบของที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบจนเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้โอนเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง แต่ปรากฏว่า มีสำนักงานที่ดินหลายแห่งไม่ถือปฏิบัติตามระเบียบกฎหมาย และข้อสั่งการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ เป็นเหตุให้สำนักงานที่ดินแต่ละแห่งปฏิบัติต่อประชาชนผู้ขอรับบริการแตกต่างกัน กล่าวคือ สำนักงานที่ดินบางแห่งเรียกเอกสารเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง บางแห่งไม่ใช้เอกสารประกอบการพิจารณาเรื่องสิ่งปลูกสร้าง ทำให้เกิดความเข้าใจสับสนในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงขอข้อควรพิจารณาเข้าใจเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารที่ใช้ประกอบการพิจารณาเรื่องสิ่งปลูกสร้าง โดยได้จัดทำสรุปลักษณะและแนวทางการปฏิบัติ

/ในเรื่องนี้...

ในเรื่องนี้ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติได้ถูกต้องตามระเบียบกฎหมายและแนวทางที่กรมที่ดินกำหนดอย่างเคร่งครัด ในอันที่จะสร้างความพึงพอใจต่อประชาชนผู้รับบริการ และภาพลักษณ์ที่ดีต่อกรมที่ดิน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

๑. การประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้าง	หลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง	
	การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา)	เอกสารประกอบการพิจารณา
๑.๑ สิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ	- ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นปี ที่หนึ่ง จนถึงปีที่มีการโอนตามปีปฏิทินเป็น ปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี	(๑) สิ่งปลูกสร้างทั่วไป - พิจารณาจากวันที่ออกเลขประจำบ้าน ตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน (๒) สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุม - พิจารณาจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)
๑.๒ สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ - ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำเสนอให้ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งก่อสร้างก่อน	(๑) ให้นับปีที่หมดอายุ ตามใบอนุญาตก่อสร้าง อาคาร (แบบ อ.๑) เป็นปีที่หนึ่ง จนถึงปีที่มี การโอนตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับ เป็นหนึ่งปี (๒) การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล - ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาด ทำหนังสือตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อขอทราบถึงการอนุญาตให้ปลูกสร้าง (๒.๑) กรณีมีหลักฐานการได้รับอนุญาต ปลูกสร้าง ให้นับตามข้อ (๑) (๒.๒) กรณีไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับ อนุญาตปลูกสร้าง - ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ศาลมี คำพิพากษา โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดง จนถึงปีที่มีการโอนและให้บวกเพิ่มอีกสองปี	(๑) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) (๒.๑) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) (๒.๒) คำพิพากษาของศาลที่สั่งขาย ทอดตลาด

หมายเหตุ : - ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๘ และ ๙
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐

๒. การนับจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้

ประเด็น	หลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง	
	การนับจำนวนปีถือครอง	เอกสารประกอบการพิจารณา
๒.๑ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน (๑) เจ้าของที่ดินเป็นผู้ขอเลขประจำบ้าน (๒) การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และเจ้าของที่ดินเป็นผู้ขอเลขประจำบ้าน (๓) การขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน	- ให้นับตั้งแต่วันที่ออกเลขประจำบ้าน - ให้ถือว่าได้มาพร้อมกับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่	(๑) สิ่งปลูกสร้างทั่วไป - พิจารณาจากวันที่ออกเลขประจำบ้าน ตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน (๒) สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุม - พิจารณาจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)

หมายเหตุ : - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

๓. การโอนสิ่งปลูกสร้างหรือโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็น	หลักเกณฑ์การพิจารณาการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	
	เอกสารประกอบการโอน	การดำเนินการ
๓.๑ กรณีสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมที่ดิน โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่	- พิจารณาจากสัญญาซื้อขาย สัญญารับให้ หรือคำขอโอนมรดก (เดิม) เป็นต้น	
๓.๒ กรณีสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมที่ดิน เช่น เป็นเจ้าของอยู่ก่อนโอนที่ดิน หรือ ปลูกสร้างภายหลัง	(๑) หลักฐานการขออนุญาตปลูกสร้าง (๒) หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้าน (๓) หลักฐานของทางราชการอื่นที่เชื่อได้ว่าเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	
๓.๓ กรณีหลักฐานเดิม ไม่ระบุการได้มาของ สิ่งปลูกสร้าง หรือไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของ สิ่งปลูกสร้าง	- ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนตามหลักฐานควบหรือไม่	- แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนทราบว่า ผู้โอนได้ สิ่งปลูกสร้างโดยหลักฐานควบของที่ดิน แล้วจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักฐานควบของกฎหมายได้
๓.๔ กรณีขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล - ผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างต่างไป จากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา	- ให้ตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด หรือสอบถามเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพ ในที่ดิน	- ตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงอย่างไร ให้ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี
๓.๕ กรณีมีข้อสงสัยเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง	- ให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือ เจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสอบสภาพของที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้าง	- ตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงอย่างไร ให้ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

หมายเหตุ : - ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๔

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ และ ๓
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๗๕๐ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๗๓๗ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

ตัวอย่างเอกสารที่ใช้ประกอบการโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตัวอย่างที่ ๑. กรณีรับโอนที่ดินพร้อมบ้าน ภายหลังประสงคจะจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมบ้านที่รับโอนมาด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาจาก หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือหนังสือสัญญาให้ หรือคำขอ รับมรดก (เดิม) เป็นต้น

ตัวอย่างที่ ๒. กรณีรับโอนที่ดินเปล่า ต่อมาเจ้าของที่ดินสร้างบ้านขึ้นบนที่ดิน ภายหลังประสงคจะจดทะเบียน โอนที่ดินพร้อมบ้านที่สร้างขึ้น

เอกสารประกอบการโอน เช่น

๑. หลักฐานการขออนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ. ๑) หรือหลักฐานการรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) แล้วแต่กรณี

๒. หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้าน

๓. หลักฐานของทางราชการอื่นที่เชื่อได้ว่า เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

หากไม่มีหลักฐานเอกสารแสดงความเป็นเจ้าของ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริง ให้เป็นที่ยุติว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักส่วนควบ แล้วจึงจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ แต่ต้องแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนทราบก่อนว่า ผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๓. กรณีเจ้าของบ้านปลูกสร้างไว้บนที่ดินของผู้อื่นไว้อยู่ก่อนแล้ว ต่อมาเจ้าของบ้านได้รับโอนที่ดิน ภายหลัง ต่อมาประสงคจะจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมบ้าน

เอกสารประกอบการโอน เช่น

๑. หลักฐานการขออนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ. ๑) หรือหลักฐานการรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) แล้วแต่กรณี

๒. หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้าน

๓. หลักฐานของทางราชการอื่นที่เชื่อได้ว่า เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

ตัวอย่างที่ ๔. กรณีรับโอนที่ดินเปล่า ต่อมาเจ้าของที่ดินสร้างบ้านขึ้นบนที่ดิน ภายหลังประสงคจะจดทะเบียน โอนที่ดินพร้อมบ้านที่สร้างขึ้น

เอกสารประกอบการโอน เช่น

๑. หลักฐานการขออนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ. ๑) หรือหลักฐานการรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) แล้วแต่กรณี

๒. หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้าน

๓. หลักฐานของทางราชการอื่นที่เชื่อได้ว่า เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

ตัวอย่างที่ ๕. กรณีรับโอนมาเฉพาะที่ดิน โดยไม่ได้รับโอนบ้านมาด้วย (มีบ้านแต่ไม่โอน) ภายหลังประสงค จะจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมบ้าน

เอกสารประกอบการโอน เช่น หลักฐานของทางราชการอื่นที่เชื่อได้ว่าเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

กรณีไม่มีเอกสารหลักฐาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงว่า ได้สิ่งปลูกสร้างมาโดย หลักส่วนควบหรือไม่ หากเป็นที่ยุติว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักส่วนควบ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะ จดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ แต่ต้องแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนทราบก่อนว่า ผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๖. กรณีโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง

เอกสารประกอบการโอน เช่น

๑. หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือหนังสือสัญญาให้ หรือคำขอรับมรดก (เดิม)

๒. หลักฐานการขออนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ. ๑) หรือหลักฐานการรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖)

แล้วแต่กรณี หรือ

๓. หลักฐานการออกหมายเลขประจำบ้าน หรือ

๔. หลักฐานของทางราชการอื่นที่เชื่อได้ว่า เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

๕. กรณีสิ่งปลูกสร้างที่โอนไม่ใช่ของเจ้าของที่ดิน ต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ทำนิติกรรม และยืนยันว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นของผู้โอนไม่ใช่ของเจ้าของที่ดิน

กรณีการโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ต้องประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
