

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5301-067592

เรื่อง กรณีโฉนดที่ดินสูญหาย

คำถาม : ๑. คุณขายเป็นผู้ถือครองที่ดินอยู่ ๒ แปลง แต่ไม่ทราบโฉนดหายไปในไหนหรือว่าโอนให้ลูกไปแล้วหรือไม่ สามารถตรวจสอบได้หรือไม่ว่าที่ดินแปลงนั้นผู้ใดถือสิทธิครอบครองอยู่ และถ้ายังเป็นคุณขายถือสิทธิครอบครองอยู่ถ้าจะขออนุญาตโฉนดใหม่จะต้องดำเนินการอย่างไร

๒. ถ้าคุณขายผมจะโอนกรรมสิทธิ์ให้หลานจะต้องเสียค่าธรรมเนียมเท่าไร หรือถ้าขายที่ดินให้หลานจะต้องเสียค่าธรรมเนียมเท่าไร

คำตอบ : กรณีตามคำถาม ขอเรียนดังนี้

๑. กรณีคุณขายเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน แต่โฉนดที่ดินสูญหายไปแล้ว และต้องการตรวจสอบว่าโฉนดยังเป็นชื่อของคุณขายหรือไม่ คุณขายสามารถยื่นขอตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ หากตรวจพบโฉนดที่ดินมีชื่อคุณขายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ คุณขายสามารถขออนุญาตไปแทนได้ โดยการขออนุญาตไปแทน ต้องนำพยานที่เชื่อถือได้และ/หรือรู้เห็นการสูญหายของโฉนดที่ดินอย่างน้อย ๒ คน ไปให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและพยานต้องนำบัตรประจำตัวไปแสดงด้วย และถ้าเป็นการสูญหายโดยถูกขโมยไป ต้องมีหลักฐานการแจ้งความไปด้วย

๒. การจดทะเบียนให้ กรณีขายยกให้หลานที่เป็นหลานสืบสายโลหิต (ลูกของลูก) เสียค่าใช้จ่ายดังนี้

๒.๑ ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๐.๕ จำนวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๒.๒ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย จำนวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามอัตราก้าวหน้าของกรมสรรพากร ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะสอบสวนข้อเท็จจริงและคำนวณให้

๒.๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า คิดจากราคาสูง (ปัจจุบันมีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราภาษี (ฉบับที่ ๔๘๘) พ.ศ. ๒๕๕๒ ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ เหลือร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ให้กับการโอนทุกประเภท) จนถึง วันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๓

๒.๔ อากรแสดมปีใบรับ ร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวน
ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง แลวแต่ราคาใดสูงกวา คิดจากราคาสูง แต่ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
ข้างต้นแลว ได้รับยกเวนไม่ต้องเสียอากรแสดมปีใบรับ กรณีขายให้หลานที่สืบสายโลหิต
โดยตรง ซึ่งเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๐.๕ ตาม ๒.๑ ผู้ขอต้องนำหลักฐานแสดง
ความสัมพันธ์ระหว่าง ผู้ให้กับผู้รับให้ว่าเป็นขายกับหลานกันจริง เช่น ทะเบียนบ้าน
ของยายทะเบียนบ้านของลูกยาย (แม่ของหลาน) ไปแสดงด้วย

แต่ถ้าเป็นกรณีขายขาย จะเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ จากราคา ประเมินทุนทรัพย์
และเสียภาษีอากรตาม ๒.๒ – ๒.๔

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๕ มกราคม ๒๕๕๓