

คำถาม – คำตอบที่พบบ่อย สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร

ศูนย์ราชการสะดวก GECC
สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร

คำถาม – คำตอบที่พบบ่อย

๑. เรื่อง : ขอรังวัดที่ดินใหม่ ได้พื้นที่น้อยกว่าในโฉนดที่ดินเดิม

คำถาม	คำตอบ
มีการรังวัดที่ดินใหม่เจ้าหน้าที่แจ้งว่า พื้นที่จริงน้อยกว่าในโฉนด ๑ ไร่ โดยเนื้อที่ที่เกินตามโฉนดอยู่ในพื้นที่ของที่ดินข้างเคียงรายอื่นอีก ๑ ไร่ เจ้าหน้าที่รังวัดแจ้งว่าต้องโอนส่วนที่เกิน ๑ ไร่ ให้กับพื้นที่ข้างเคียงนั้น ในกรณีนี้ต้องมีการโอนให้กับพื้นที่ข้างเคียงด้วยหรือไม่ ทำไมเจ้าหน้าที่ไม่ออกโฉนดใหม่ให้กับทั้ง ๒ พื้นที่ ให้พื้นที่ตรงกับพื้นที่จริง ขอความกระจ่างด้วยครับ	กรณีของคุณขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและหลักฐานในพื้นที่ หากคุณมีข้อสงสัยในการดำเนินการของเจ้าหน้าที่เรียนเชิญปรึกษาหัวหน้าฝ่าย หรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อขอให้ตรวจสอบและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๒. เรื่อง : สอบถามเรื่องค่าธรรมเนียมการรังวัดที่ดิน

คำถาม	คำตอบ
มีที่ดินประมาณ ๗ ไร่ ได้แบ่งขายไปแล้วจำนวน ๑ ไร่ และมีพื้นที่ถูกตักหน้าดินไปขาย ประมาณ ๑ ไร่กว่าๆ ถ้าต้องการให้เจ้าหน้าที่มารังวัดโดยไม่ได้ระบุว่าพื้นที่เท่าไร แต่คือส่วนที่ถูกตักหน้าดินไปขายทั้งหมด หนูจะเสียค่ารังวัดประมาณเท่าไรคะ	ค่าใช้จ่ายในการรังวัดปัจจุบัน คิดแบบเหมาจ่าย เป็นรายแปลง ขึ้นอยู่กับประกาศของแต่ละจังหวัด กรณีของคุณ ขอให้ผู้นำโฉนดที่ดินไปตรวจสอบโดยตรงกับฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่

๓. เรื่อง : ระยะเวลาในการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หลังจากรังวัดเสร็จแล้ว

คำถาม	คำตอบ
ได้ยื่นเรื่องเพื่อทำการแบ่งแยกโฉนดจาก ๑ แปลง เป็น ๓ แปลง เจ้าหน้าที่ได้มาทำการรังวัดแล้ว ถ้ายังไม่ได้ไปทำการออกโฉนดเป็นชื่อคนอื่นทั้งสามแปลง เรื่องผ่านมาประมาณ ๑ ปี ต้องทำการรังวัดใหม่รีเปลาะคะ ขอขอบคุณค่ะ	รบกวนขอทราบชื่อ – สกุล ผู้ยื่นคำขอ เพื่อเป็นข้อมูลในการตรวจสอบ หรือ เพื่อความรวดเร็วในการติดตามผลการดำเนินการ คุณสามารถเข้าพบหัวหน้าฝ่ายรังวัด หรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อขอทราบผลการดำเนินการได้โดยตรง

๔. เรื่อง : การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

คำถาม	คำตอบ
อยากทราบว่า เมื่อไรจะมีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่จังหวัดเชียงใหม่ครับ	เนื่องจากขณะนี้ยังไม่มีโครงการในพื้นที่ รบกวนแจ้งข้อมูลบริเวณสถานที่ตั้งของแปลงที่ดินเพื่อทำเป็นฐานข้อมูลสำหรับจัดทำโครงการต่อไปคะ หรือ ขอคำแนะนำโดยตรงจากสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน ๐ ๒๕๐๓ ๒๑๑๐ - ๙ ต่อ ๒๖๑๗ - ๘

๕. เรื่อง : การจองรังวัดที่ดินแบบออนไลน์

คำถาม	คำตอบ
เจ้าของที่ดินอยู่กรุงเทพฯ มีที่ดินอยู่ที่จังหวัดเชียงใหม่ ถ้าต้องการรังวัดที่ดินแปลงดังกล่าว กรมที่ดินมีระบบการจองคิวรังวัดที่ดิน ในพื้นที่นั้นหรือไม่ โดยที่เจ้าของที่ดินสามารถยื่นคำขอรังวัดฯ ในกรุงเทพฯ (เหมือนกับการต่อบัตรประชาชนที่สามารถทำได้ทุกที่)	การทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ต้องมีการประกาศหรือ รังวัด ไม่สามารถยื่นคำขอดำเนินการต่างพื้นที่ได้ แต่หากไม่สะดวกที่จะไปดำเนินการด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้ผู้ใดไปดำเนินการแทน สามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ๐ ๕๓๑๑ ๒๙๘๓-๔

๖. เรื่อง : ขอรบชื่อเจ้าของโฉนดข้างเคียง

คำถาม	คำตอบ
ขอรบชื่อเจ้าของโฉนดข้างเคียงกับที่ดินของข้าพเจ้า ที่ดินของข้าพเจ้าคือเลขที่ ๘๘ ข้าพเจ้าอยากทราบชื่อเจ้าของที่ดินเลขที่ ๑๒๕ , ๑๒๖ , ๑๒๗ , ๑๒๘	ชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นข้อมูลส่วนบุคคลที่ พ.ร.บ. ข้อมูลข่าวสารของราชการ ยกเว้นห้ามเปิดเผย หากมิใช่ผู้มีส่วนได้เสีย หรือ มีคำพิพากษาถึงที่สุด กรณีนี้หากท่านเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ขอให้ยื่นคำขอตรวจสอบโดยตรงจากสำนักงานที่ดินท้องที่

๗. เรื่อง : การโอนที่ดิน

คำถาม	คำตอบ
ถ้าพ่อสามี มีที่ดิน ๑ แปลง จะแบ่งให้ลูกชายคนโตกับให้เราซึ่งเป็นลูกสะใภ้ (จดทะเบียนสมรส) เราจะกู้สร้างบ้าน โดยใช้ชื่อเราเป็นคนกู้ ให้บริษัทที่เราทำงานค้ำประกัน จึงอยากถามว่า สามารถทำได้หรือไม่ ถ้าทำได้ ควรทำวิธีไหนคะ มีค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง ประมาณเท่าไร ขอขอบคุณค่ะ	เนื่องจากในการโอนที่ดินมีรายละเอียดที่ต้องใช้ในการคำนวณหลายรายการ เพื่อให้ได้รับคำตอบที่ถูกต้องในคราวเดียว จึงทราบเลขที่โฉนดที่ดิน เลขที่ดิน หน้าสำรวจ สถานที่ตั้งของแปลงที่ดินที่ชัดเจน หรือสอบถามโดยตรงจากสำนักงานที่ดินท้องที่

๘. เรื่อง : บิดาจะยกที่ดินให้กับบุตร

คำถาม	คำตอบ
บิดาประสงค์ให้โฉนดกับบุตร ต้องการทราบข้อมูลดังนี้ ๑.จะต้องใช้เอกสารใดบ้างเพื่อใช้ในการดำเนินการ ๒.มีขั้นตอนในการดำเนินการใดบ้าง ๓.มีค่าใช้จ่ายใดบ้างที่ต้องชำระในวันที่ทำธุรกรรม	เอกสารที่ต้องใช้ บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน และโฉนดที่ดินตัวจริง ทะเบียนสมรส (ถ้ามี) ของบิดาและบุตร เสียค่าใช้จ่ายดังนี้ (๑) ค่าธรรมเนียม อัตราร้อยละ ๐.๕ (กรณีมีทะเบียนสมรส หรือ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ (๒) ค่าอากรแสตมป์ อัตราร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาที่สูงกว่า (๓) ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อัตราร้อยละ ๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะในส่วนที่เกิน ๒๐ ล้านบาท หากราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๒๐ ล้านบาท ไม่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๙. เรื่อง : การขยายเวลาขายฝากที่ดิน

คำถาม	คำตอบ
ข้าพเจ้าได้ทำสัญญาขายฝากที่ดิน เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๑ เป็นที่นา มีระยะเวลาขายฝากกำหนด ๑ ปี กำหนดสินไถ่ ๗๐๐,๐๐๐ บาท ครบกำหนดคือ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ประกอบกับตอนนี้มี พรบ. ค้ำครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงขอสอบถามรายละเอียดดังนี้ ๑. ขอให้จริงวันจดขายฝากคือรับเงินเพียง ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่จดขายฝากไว้ ๗๐๐,๐๐๐ บาท และข้าพเจ้าได้จ่ายดอกเบี้ยให้ผู้ซื้อฝากไปแล้ว ๙๐,๐๐๐.บาท ถ้าข้าพเจ้าจะไถ่คืนต้องวางเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท หรือ ๗๐๐,๐๐๐ บาท ๒. ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อเมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๒ แจ้งครบกำหนดระยะเวลารับซื้อฝากคือวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ซึ่งระยะเวลาแจ้งน้อยกว่า ๓ เดือน ข้าพเจ้าได้รับการคุ้มครองให้ขยายเวลาการไถ่ถอนออกไปอีก ๖ เดือน (ภายในวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๓) ใช่หรือไม่	๑. การวางเงินตามคำถามของท่าน เข้าใจว่าเป็นการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามพระราชบัญญัติ ค้ำครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ใช่หรือ ไม่ หากใช่ ขอเรียนว่า การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ดังกล่าว ท่านต้องวางทรัพย์ (เงิน) ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก ๒. กรณีสัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติค้ำครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยพ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับและกำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากดังกล่าวนั้นมีหรือเหลือระยะเวลาน้อยกว่า ๓ เดือน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลา ๖ เดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (มาตรา ๒๐ (๓)) โดยที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒ กรณีของท่าน ที่ได้ขายฝากที่นาไว้ เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๑ มีกำหนด ๑ ปี ครบกำหนดเวลาไถ่วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดเวลาไถ่เหลือระยะเวลาน้อยกว่า ๓ เดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ท่านจึงได้สิทธิขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลา ๖ เดือนนับแต่วันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒ (วันที่พระราชบัญญัติมีผลใช้บังคับ) โดยจะครบกำหนดเวลาการไถ่ในวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๒ อนึ่ง การขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลา ๖ เดือน ตามมาตรา ๒๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัตินี้ เป็นการขยายเฉพาะสิทธิการไถ่เท่านั้น มิได้ขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากแต่อย่างใด

๘. เรื่อง : การมอบอำนาจ

คำถาม	คำตอบ
การมอบอำนาจไปขายที่ดิน จำเป็นต้องใช้บัตรประชาชนและทะเบียนบ้านตัวจริงของผู้มอบอำนาจไหมครับ และการเขียนมอบอำนาจจะต้องเขียนชื่อผู้ซื้อ และ ราคาขาย หรือไม่ ครับ	๑.หลักฐานของผู้มอบอำนาจ ใช้สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน มีการรับรองสำเนาถูกต้องพร้อมลงวัน เดือน ปี กำกับ แทนต้นฉบับเอกสารดังกล่าวได้ ๒.ในหนังสือมอบอำนาจควรระบุชื่อ และราคาซื้อขาย เพื่อความชัดเจนในการแสดงเจตนาของผู้มอบอำนาจ

๙. เรื่อง : ค่าโอนที่ดิน

คำถาม	คำตอบ
ซื้อที่ดินจากคุณย่าค่ะ ราคาประเมินที่ดิน ๒ ล้านบาท และที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ที่เขตเทศบาล ต้องเสียค่าโอนเท่าไรค่ะ (แต่ซื้อที่ดินมาในราคาที่ต่ำกว่า ๒ ล้านบาท เนื่องจากย่าขายให้หลานค่ะ) แต่กรมที่ดินแจ้งว่าต้องเอาราคาประเมิน ๒ ล้านบาท เลยอยากสอบถามค่ะว่าต้องเสียค่าโอนเท่าไรค่ะ	กรณีซื้อขายที่ดินเสียค่าใช้จ่ายดังนี้ (๑) ค่าธรรมเนียม อัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ (๒) ค่าอากรแสตมป์ อัตราร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า (๓) ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อัตราร้อยละ ๒.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (โดยประมาณ)

๑๐. เรื่อง : การขออออกโฉนดที่ดิน กรณีสูญหาย

คำถาม	คำตอบ
จะไปทำเรื่องขออออกโฉนดที่ดินแทนฉบับเดิม ที่สูญหาย ต้องใช้หลักฐานอะไรบ้าง กรณีทำแทนนะค่ะ	๑.หลักฐานของผู้มอบอำนาจ ใช้สำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจที่ผู้มอบอำนาจรับรองสำเนาถูกต้องพร้อมลงวัน เดือน ปี ๒.หลักฐานของผู้รับมอบอำนาจ ใช้สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน ๓. สำเนาโฉนดที่ดินฉบับเดิม ๔. ใบแจ้งความ (กรณีถูกโจรกรรม)

๑๑. เรื่อง : อยากทราบค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินให้มรดกลูก

คำถาม	คำตอบ
ค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการโอนที่ดินแม่ให้ลูกค่ะ	๑. กรณีแม่ยังมีชีวิตอยู่ประสงค์ขอจดทะเบียนให้ที่ดินแก่ลูก เสียค่าใช้จ่ายดังนี้ (๑) ค่าธรรมเนียม อัตราร้อยละ ๐.๕ (ร้อยละ ๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ (๒) ค่าอากรแสตมป์ อัตราร้อยละ ๐.๕ (ร้อยละ ๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูง (๓) ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อัตราร้อยละ ๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะในส่วนที่เกิน ๒๐ ล้านบาท หากราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๒๐ ล้านบาท ไม่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ๒. กรณีแม่เสียชีวิตไปแล้ว ลูกประสงค์ขอจดทะเบียนรับโอนมรดก เสียค่าธรรมเนียมอัตราร้อยละ ๐.๕ (ร้อยละ ๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ไม่เสียภาษีและอากรแสตมป์ หากท่านมีความประสงค์จะสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมสามารถโทรศัพท์สอบถามได้ที่ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน โทร ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๓-๔

๑๒. เรื่อง : ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ์

คำถาม	คำตอบ
หากมีความประสงค์จะรีไฟแนนซ์บ้าน จากเดิม ธนาคารออมสิน ไปเป็น ธนาคาร ธอส. โดยของ ธอส. มีค่าธรรมเนียมที่ระบุไว้คือ ๑. ค่าจดจำนองที่สำนักงานที่ดิน ร้อยละ ๑ ของวงเงินกู้ - ในกรณีนี้ หากกู้ ๑,๙๖๐,๐๐๐.-บาท ต้องจ่ายค่าจำนอง ๑๙,๖๐๐ บาท ถูกต้องมั้ยคะ ๒. ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ์ตามที่สำนักงานที่ดิน เรียกเก็บ อยากขอทราบในส่วนนี้ว่า มีค่าธรรมเนียมประมาณกี่บาท รบกวนขอข้อมูลด้วยค่ะ	หาก “การรีไฟแนนซ์” หมายถึง การเปลี่ยนผู้รับจำนองใหม่ กรณีผู้จำนองที่ดินและบ้านนำเงินไปชำระหนี้ให้ธนาคารผู้รับจำนองเดิมโดยจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง เสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท เสร็จแล้วผู้จำนองจึงนำที่ดินและบ้านนั้นไปจดทะเบียนจำนองกับธนาคารผู้รับจำนองรายใหม่ เสียค่าธรรมเนียมจำนองร้อยละ ๑ จากวงเงินจำนอง เรียกเก็บอย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฉ)