

เรื่องน่ารู้เกี่ยวกับที่ดิน

นายชัยชาญ ลีทวีรัชธรรม

รองอธิบดีกรมที่ดิน

เอกสารสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

1. สิทธิครอบครองในที่ดิน

- หนังสือรับรองการทำประโยชน์

น.ส.3 (ครุฑดำ)

- ไม่มีระวางกำหนดตำแหน่งที่ดิน
- นายอำเภอเป็นผู้ลงนาม
- ก่อนจดทะเบียนต้องประกาศ 30 วัน

น.ส.3 ข.(ครุฑดำ)

- ไม่มีระวางกำหนดตำแหน่งที่ดิน
- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาเป็นผู้ลงนาม
- ก่อนจดทะเบียนต้องประกาศ 30 วัน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3)

ฉบับผู้ถือ 178
(น.ส. ๓)



แยกจาก น.ส.๓
เล่ม
หน้า ๔๔

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินตั้งอยู่ ทะเบียน
ตำบล หมู่ที่ เล่ม (๔) ๒๒
อำเภอ ทายาง หน้า ๔๖
จังหวัด เพชรบุรี สารบบเล่ม หน้า ๑๕

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

นาม นางสร้อย หวานโกร เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย
บุตร นายโสม นางกวิม อยู่บ้าน เขาคะ โบน เลขที่ -
หมู่ที่ ๕ ตำบล ทาเสน อำเภอ บำลักษ์ จังหวัด เพชรบุรี

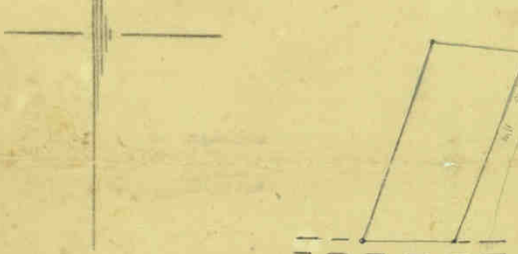
ได้นำพิสูจน์ที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ประมาณ ๑ - ๐๐	เส้น	จด	ที่ดินนายบุญ กลิ่นแก้ว, นางแกน สุริโย
ทิศใต้	ประมาณ ๑ - ๐๐	เส้น	จด	ถนนวังของ
ทิศตะวันออก	ประมาณ ๒ - ๑๐	เส้น	จด	ที่ดินนางแก้ว โสม โสม
ทิศตะวันตก	ประมาณ ๒ - ๑๐	เส้น	จด	ที่ดินนายแมน เพ็ชรทอง

จำนวนเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา
วันที่ ๒ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๐๐

ลงนาม นายอำเภอ
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

รูปที่ดินโดยประมาณ



พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ ส่วนจังหวัดที่ดิน กรมที่ดิน
๒๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๐๙

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

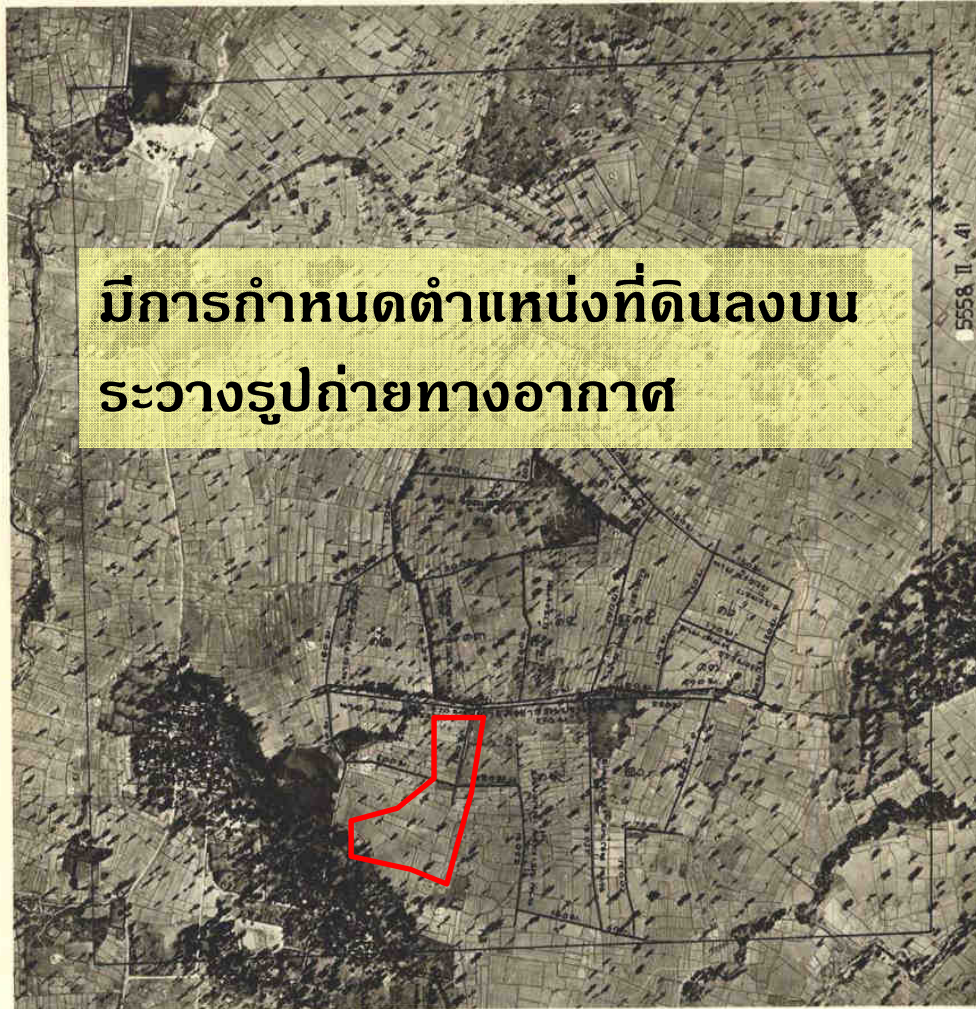
- น.ส.3 ก.(ครุฑเขียว)

-ใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศกำหนดตำแหน่งที่ดิน

-นายอำเภอหรือเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ลงนาม

-ก่อนจดทะเบียนไม่ต้องประกาศ 30 วัน

อำเภอ พด



มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินลงบน
ระวางรูปถ่ายทางอากาศ

อำเภอคลองท่อม

บริษัท เกล็ดคำ จำกัด พ.ศ. 2513

มาตราส่วนของรูปถ่าย 1:15,000

27	28	29
40	41	42
53	54	55

ระวางรูปขยายรูปถ่ายทางอากาศ

หมายเลข 5558 II

มาตราส่วน

บ้านหนองสองห้อง

แผ่นที่ 41

1:5,000

ຈັກກະໂລກ

อ้วนวิวัฒน์

W. n. 2515

6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100



หนังสือรับรองการนำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ตำบล นิคมพัฒนา

อำเภอ ท่ามะกา

จังหวัด สมุทรสาคร

รายการป่าหวงราชการคือ บ้านหนองนอ

ทะเบียน

เลขที่ ๒๕๕

เล่ม ๓๓ หน้า ๒๕๕

เลขที่ดิน ๕๐

หมายเลข ๕๐๖๔ ๖๕

แผนที่ ๒๐

หนังสือรับรองการนำประโยชน์ฉบับนี้ออกเพื่อแสดงว่า

คือ นายนิพนธ์ สิมะตัง สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๕๕

หมู่ที่ ๒ ตำบล หนองจอก อำเภอ ท่ามะกา จังหวัด สมุทรสาคร

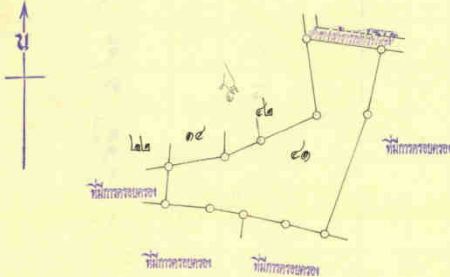
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ ๑๕ ไร่ ๕ งาน ๐ ตารางวา

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนร่างรูปถ่าย ๑:๒๐๐๐

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๒๕๕๕ เดือน ๒ ปี ๒๕๕๕

อธิบดีกรมที่ดิน

(นายสมชาย ใจหาย)

ปลัดสำนัก (นายสมชาย ใจหาย) รองอธิบดีกรมที่ดิน

นายสมชาย ใจหาย

(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

п. 694318

วัตถุประสงค์ ในสเปิร์ฟพลอย

2. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

1. โฉนดที่ดิน (ที่ออกก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน)

- โฉนดแผนที่, โฉนดตราจอง, ตราจองที่ตราว่า
ได้ทำประโยชน์แล้ว

2. โฉนดที่ดิน (หลังใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน)

- โฉนดที่ดิน (ครุฑแดง)

(พ.ศ. 2449)

โนนดตราของ ออก ร.ศ. ๑๒๕ (พ.ศ. ๒๔๔๕)

ตราจอง

เลขที่ ๑๕๐ ✓

เล่ม ๒

หน้า ๕๐



ที่ดิน

ตำบล คลองตาล

อำเภอ ศรีสำโรง (คลองตาล)

จังหวัด กิโยทัย

ตราจองฉบับนี้ เจ้าพนักงานที่ดิน ได้ทำไว้แก่ นายวิรัตน์ ชาติสุขตอง

สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ ไทย เป็นบุตรชายกับภรรยา นาง...

ค้ำประกันโดย นาย คลองตาล เลขที่ ... หมู่ที่ ๒

ตำบล คลองตาล อำเภอ ศรีสำโรง จังหวัด กิโยทัย

เพื่อให้มีอำนาจถือที่ดินแปลงหนึ่ง ซึ่งอยู่ที่ คลองตาล ตำบล คลองตาล

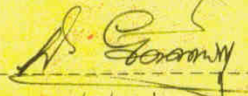
อำเภอ ศรีสำโรง (คลองตาล) จังหวัด กิโยทัย มีเนื้อที่และเขตดังนี้ :-

ทิศตะวันออก	ประมาณ	เส้น	จดตราจองเลขที่ ๓๘	ตราจองเลขที่ ๖๒
ทิศตะวันตก	ประมาณ	เส้น	จดตราจองเลขที่ ๑๕๑	ถนนศิริวิกรมวงศ์
ทิศเหนือ	ประมาณ	เส้น	จดตราจองเลขที่ ๓๘	ถนนศิริวิกรมวงศ์
ทิศใต้	ประมาณ	เส้น	จดตราจองเลขที่ ๖๒	ตราจองเลขที่ ๑๕๑

รวมเนื้อที่ประมาณ ... ไร่ ... งาน ๑๑ ตารางวา

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งตราจองฉบับนี้ เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงนามและประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

ตั้งแต่วันที่ ... เดือน ... พุทธศักราช ...



เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ :-

- ตราจองที่เป็นใบอนุญาต ต้องทำประโยชน์ที่ดินได้แล้วภายใน ๓ ปี มิฉะนั้นเป็นอันสิ้นสิทธิ์แห่งการจับจองที่ดินส่วนซึ่งยังไม่ได้ทำประโยชน์
- ตราจองที่เป็นใบอนุญาต จะโอนไม่ได้เว้นแต่จะตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมโดยทางมรดก แต่เมื่อที่ดินนั้นได้ขึ้นบรรจบบนจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ได้ทำประโยชน์แล้ว จึงจะมีการมรดกซึ่งโอนได้
- เมื่อได้รื้อวัดที่กินดินแผนที่ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินแล้ว ต้องส่งตราจองฉบับคืน
- ผู้ถือที่ดินรายนี้ อยู่ในความจำเป็นต้องประพฤติตามพระราชกำหนดกฎหมายซึ่งมีอยู่แล้ว หรือที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือที่จะออกใหม่ทุกประการ

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑:๑๐๐

ที่ดินระวาง เลข ... หน้าสำรวจ ๑๑๕



ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว

วันที่ ...

๘.๓.๕๙

ผู้ตรวจแผนที่

๘.๓.๕๙

ออกตามความในประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
รูปแบบในปี พ.ศ. 2508

แยกจากโลก
เล่ม ๑
หน้า ๕๙

โนนดที่ดิน

ออกตามความในประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
รูปแบบในปี พ.ศ. 2510

[illegible]

**ออกตามความในประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497**

12

เลขโฉนดที่ดิน



หมายเลขประจำที่ดินในอำเภอหนึ่ง ๆ
(ทุกอำเภอหรือขึ้นอำเภอใหม่ให้เลขโฉนด
ที่ดินเริ่ม 1 ใหม่)

เลขที่ดิน



หมายเลขกำกับแปลงที่ดินในระวางหนึ่ง ๆ
(ทุกระวางจะตั้งเลขที่ดินของตนใหม่ เริ่มจาก
1 เป็นต้นไป)

หน้าสำรวจ



หมายเลขกำกับแปลงที่ดินในตำบลหนึ่ง ๆ
(ขึ้นตำบลใหม่ ให้เลขหน้าสำรวจเริ่ม 1 ใหม่)

ส.ป.ก. 4-01

หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01)

ออกโดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม

เอกสารสิทธิประเภทนี้ออกโฉนด
ที่ดินได้ในชื่อ ส.ป.ก.

ส.ป.ก. ๔-๐๑ ก

ทำแบบที่ ๑
แปลงที่ ๑
รวม ส.ป.ก. กส. ๒๘๐

สารบัญชทะเบียนที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
เลขที่ ๒๘๖
เล่ม ๓ หน้า ๘๖
อำเภอ เมือง
จังหวัด กรุงเทพฯ

หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสืออนุญาตฉบับนี้ออกให้แก นายวันศักดิ์ องค์สันนิบาต อายุ ๒๘ ปี
อยู่บ้านเลขที่ ๓๔/๑ หมู่ที่ ๑ ต.รอก ข่อย - ถนน -
ตำบล ฉลอง อำเภอ เมือง จังหวัด กรุงเทพฯ
เพื่ออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน เกษตรกรรม ในเขตปฏิรูปที่ดิน
แปลงที่ ๑ กส. ๒๘๐
ในจำนวนเนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่ ๖ งาน ๒๐ ตารางวา
มาตราส่วนในร่าง ส.ป.ก. ๑:๕,๐๐๐ มาตราส่วน ๑:๘,๐๐๐

รูปแบบที่

คู่มือหนังสือฉบับนี้ เป็นคู่มือสำหรับทำประโยชน์ในที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
และต้องปฏิบัติตาม ระเบียบ กฎ ข้อบังคับ และเงื่อนไข ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

ออกให้ ณ วันที่ ๑๐ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๗

(นายวันศักดิ์ องค์สันนิบาต)
นายอำเภอเมือง
นายอำเภอเมือง

(นายวันฉัตร กวิศกร)
นายอำเภอเมือง

37- 844696

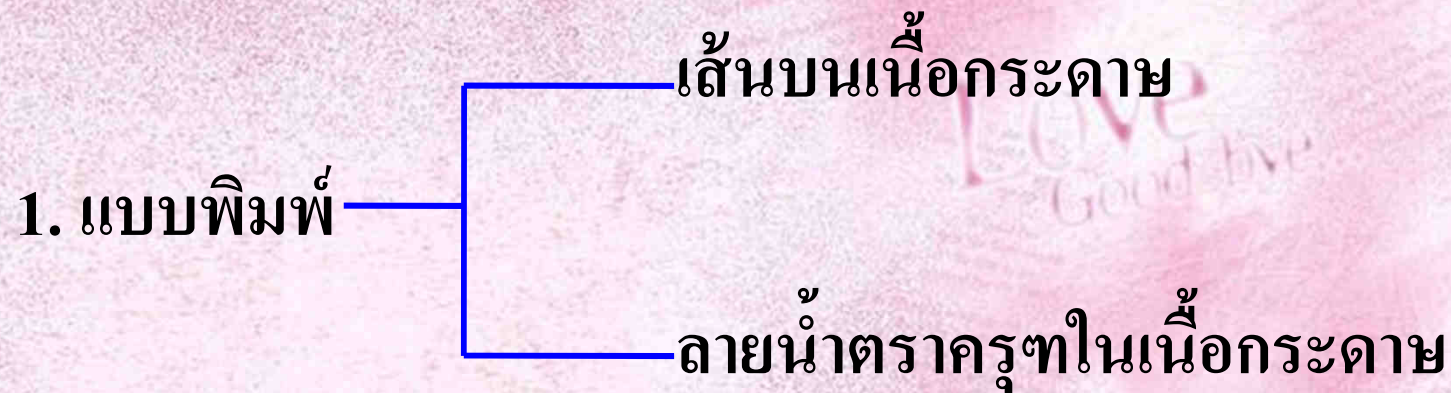
(นายวันฉัตร กวิศกร)

15

การแย่งการครอบครองที่ดิน

สิทธิครอบครอง	กรรมสิทธิ์
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข.)	- โฉนดที่ดิน
- ระยะเวลาแย่งการครอบครอง 1 ปี (ป.พ.พ. มาตรา 1375)	- ระยะเวลาแย่งการครอบครอง 10 ปี (ป.พ.พ. มาตรา 1382)

การดูแลที่ดินปลอมอย่างง่าย



2. วันที่ออกโฉนด กับ พ.ศ. แบบพิมพ์โฉนด

3. ตราประทับ

- หากสงสัยให้สอบถามและตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน

ทำไมเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนผู้ขอ

- ทราบสิทธิ + ความสามารถ + ความสมบูรณ์ของนิติกรรม
- คู่ครองสิทธิผู้ซื้อ + ผู้ขาย + (เจ้าของที่แท้จริง)
- การตรวจ
+
สอบสวน
 - 1. บัตรประชาชน + ทะเบียนบ้าน (ตัวจริง)
 - 2. ลายมือชื่อ
 - 3. เอกสารสิทธิ
 - 4. คู่กรณียืนยัน

กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ได้

- ถูกยึด,อายัด
หรือห้าม
จดทะเบียน
เปลี่ยนแปลง

1. ศาล, ป.ป.ง., ป.ป.ส., ป.ป.ช. ฯลฯ
(ผู้มีอำนาจตามกฎหมาย)

2. กรมสรรพากร, ท้องถิ่น

3. ขออายัด ม.83 ที่ดิน → ผลกระทบเจ้าของ

→ ครบ 30 วัน → อายัดจบ

4. พ.ร.บ. จัดสรร, ม. 50 ค้างติดต่อกัน

6 เดือน จพด. มีอำนาจระงับ

การจดทะเบียน

สั่งยึด,อายัด
หรือห้าม
เปลี่ยนแปลง
ทางทะเบียน

- การพ้นอายัด

จดไปได้ตามกฎหมาย

- การจดทะเบียนระหว่างอายัด

ผลการฝ่าฝืนจดทะเบียนระหว่างอายัด

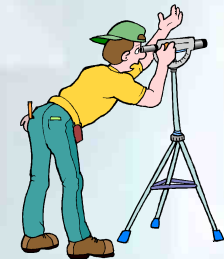
การยื่นคำขอต่างสำนักงาน



ลักษณะคำขอ

- เป็นการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่ต้องมีการประกาศ
และไม่ต้องมีการรังวัด (มาตรา 72 ป.ที่ดิน)

สถานที่ยื่น



- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร / สาขา (ทุกแห่ง)
- สำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา / ส่วนแยก (ทุกแห่ง)

**ปริมาณงาน และการจัดเก็บรายได้ของสำนักงาน
ที่ดิน ปีงบประมาณ พ.ศ. 2558**

ประเภทรายได้	ปริมาณงานและรายได้	
	ราย	บาท
1. ค่าธรรมเนียม	10,325,072	37,257,888,893
2. ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		23,802,148,170
3. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ		30,492,195,123
4. ค่าอากรแสตมป์		5,512,132,031
รวม	10,325,072	97,064,364,217

(ค่าธรรมเนียมเก็บให้ท้องถิ่น ภาษีอากรเก็บส่งกรมสรรพากร)

วิธีการป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน

1. เก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ในที่ปลอดภัย ไม่มอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้กับผู้อื่น
2. ควรติดต่อขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเป็นครั้งคราว
3. ก่อนจะซื้อ ซื้อมา หรือรับจ้างนอง ควรไปตรวจสอบที่ดินให้ถูกต้องแน่นอน ถ้าสงสัยให้ไปขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเสียก่อน

3. การซื้อที่ดินจัดสรรควรซื้อจากผู้มีใบอนุญาตให้ทำการ
จัดสรรที่ดินเท่านั้น
4. อย่าเชื่อถือนายหน้า อาจถูกหลอกได้
5. ถ้าที่ดินอยู่ห่างไกล หมั่นไปตรวจสอบ ถ้ามีผู้บุกรุก ให้
รีบดำเนินการในเร็วโดยเร็ว
6. อย่าทำสัญญากู้เงินกันเองแล้วมอบโฉนดที่ดินหรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ผู้กู้ยืมถือไว้ ควร
ไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้อง

7. การนำที่ดินของตนไปเป็นหลักประกันผู้ต้องหาหรือจำเลย ควรประกันเฉพาะกรณีที่อยู่และคุ้นเคยกับผู้ต้องหาหรือจำเลยเป็นอย่างดี
8. เมื่อมีผู้มาขอโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปเป็นหลักประกันผู้ต้องหาหรือจำเลยโดยให้ค่าตอบแทนควรพิจารณาให้ดี เพราะเมื่อมีการผิดสัญญาประกัน ที่ดินนั้นอาจถูกขายทอดตลาดได้

9. กรณีต้องมีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นดำเนินการใด ๆ
เกี่ยวกับที่ดิน ควรกรอกข้อความในหนังสือมอบ
อำนาจให้ครบถ้วนชัดเจนและถูกต้องตามความ
ประสงค์ก่อนลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ
และผู้รับมอบอำนาจควรเป็นผู้ที่ไว้ใจได้

10. หากมีกรณีที่ต้องนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปเป็นหลักทรัพย์ประกันผู้ต้องหาหรือจำเลย เมื่อทำสัญญาประกันแล้วควรติดตามพฤติการณ์ของผู้ต้องหาหรือจำเลยว่าเป็นหรือจะหลบหนีหรือไม่ หากพบพฤติการณ์ดังกล่าวให้รีบดำเนินการตามขั้นตอนของการถอนประกัน เพื่อขอให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือตำรวจจับผู้ต้องหาหรือจำเลยนั้น เพื่อจะได้ไม่ต้องถูกบังคับตามสัญญาประกันนำที่ดินไปขายทอดตลาด



ขอบคุณ / สวัสดี