

เรื่องน่ารู้เกี่ยวกับที่ดิน

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

รองอธิบดีกรมที่ดิน

มาตรการลดค่าธรรมเนียมสนับสนุนการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ (ของข่วญจากรัฐบาล)

1. ระยะเวลาลดค่าธรรมเนียม

ตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 – 28 เมษายน 2559

2. หลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียม

1. ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์)

ค่าธรรมเนียมปกติ	ค่าธรรมเนียมตามมาตรการ
2% ของราคาประเมินทุนทรัพย์	→ 0.01% ของราคาประเมินทุนทรัพย์

2. ค่าธรรมเนียมการจำนอง (เนื่องจากการซื้อขายตามมาตรการ เท่านั้น)

ค่าธรรมเนียมปกติ	ค่าธรรมเนียมตามมาตรการ
1% ของราคาจำนอง	→ 0.01% ของราคาจำนอง

3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์ตามมาตรา

อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้จัดสรร	อสังหาริมทรัพย์ที่จัดสรร	ห้องชุด
1. อาคาร	2. ที่ดินพร้อมอาคาร	1. ห้องชุดทั้งอาคารชุด
2. ที่ดินพร้อมอาคาร (ที่ดินเปล่าไม่ได้ลด)	2. ที่ดินเปล่า	2. ห้องชุดรายห้อง

4. ประเภทอาคารที่ได้สิทธิลดค่าธรรมเนียม (ทั้งกรณีจัดสรรและไม่ได้จัดสรร)

(1) บ้านเดี่ยว (2) บ้านแฝด (3) บ้านแถว (4) อาคารพาณิชย์

5. กรณีอาคารใหม่หรืออาคารเก่า หรือห้องชุดใหม่หรือห้องชุดเก่า ก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกัน

6. ผู้โอนและผู้รับโอน ผู้จ้าง และผู้รับจ้าง เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

7. การเรียกเก็บภาษีอากร การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการนี้เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

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)

ฉบับที่ 178
แยกจาก น.ส.๓ (น.ส. ๓)
เล่ม ๑
หน้า ๔๔

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินตั้งอยู่ ทะเบียน
ตำบล... อำเภอ... จังหวัด... เลขที่...
อำเภอ... จังหวัด... หน้า...
จังหวัด... ตำบล... อำเภอ... จังหวัด... เลขที่...
อำเภอ... จังหวัด... หน้า...

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า
นาม... สัญชาติ... สัญชาติ...
บุตร... อยู่บ้าน... เลขที่...
หมู่ที่... ตำบล... อำเภอ... จังหวัด...
ได้นำพิสูจน์ที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้
ทิศเหนือ ปรมาณ ๑ - ๐๐ เส้น จด...
ทิศใต้ ปรมาณ ๑ - ๐๐ เส้น จด...
ทิศตะวันออก ปรมาณ ๒ - ๑๐ เส้น จด...
ทิศตะวันตก ปรมาณ ๒ - ๑๐ เส้น จด...
จำนวนเนื้อที่ประมาณ...ไร่...งาน...เศษ...
วันที่... เดือน... พ.ศ. ๒๕๐๐

ลงนาม... นายอำเภอ
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

รูปที่ดินโดยประมาณ

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ ส่วนจังหวัดที่ดิน กรมที่ดิน
๒๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๐๔

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

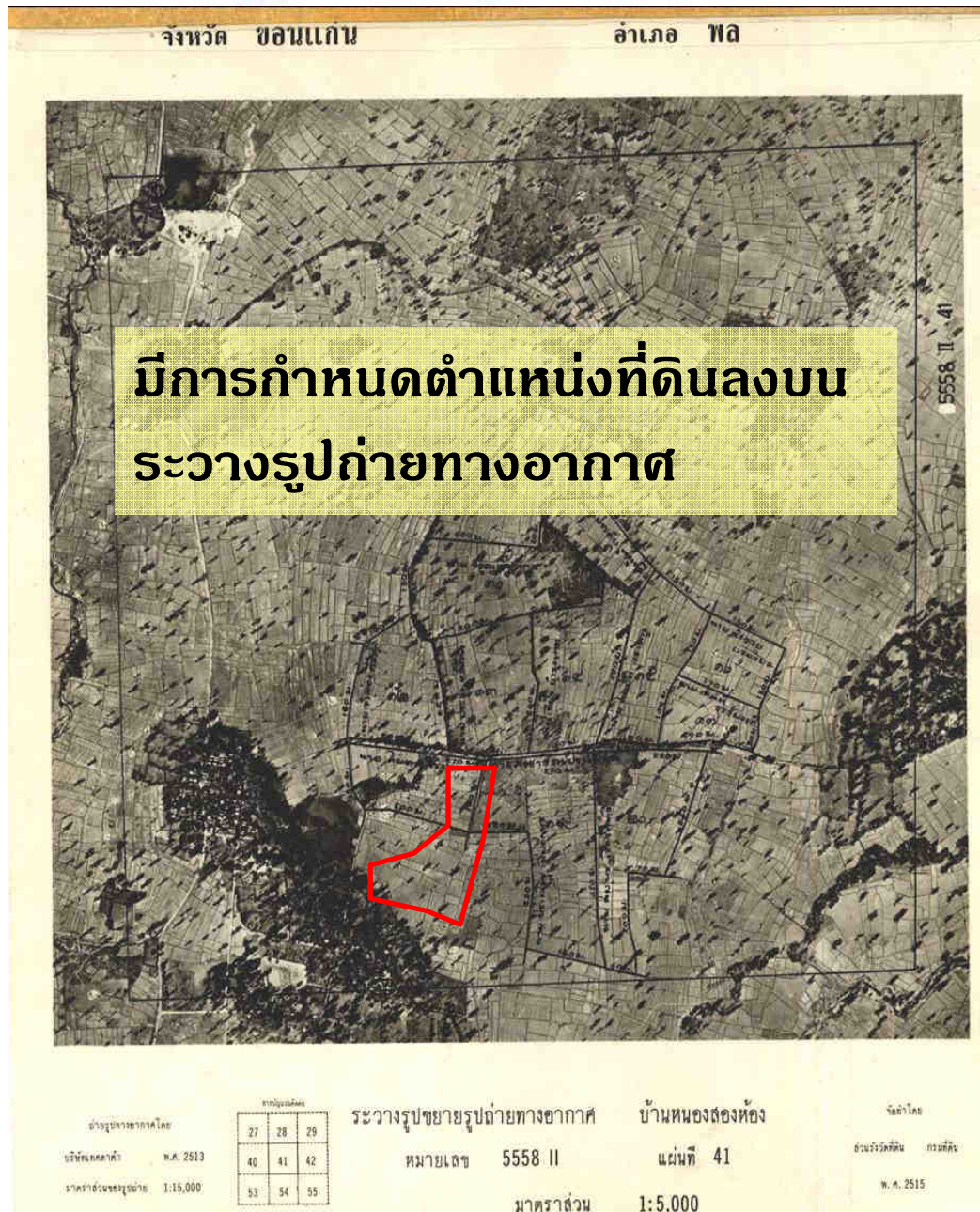
- น.ส.3 ก.(ครุฑเขียว)

-ใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศกำหนดตำแหน่งที่ดิน

-นายอำเภอหรือเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ลงนาม

-ก่อนจดทะเบียนไม่ต้องประกาศ 30 วัน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3ก.)



ที่ดินแปลงนี้ได้นำมาขอขึ้นสำรวจแล้ว
ตั้งแต่วันที่ 19 ก.ค. 2547 (พ.ศ. ๓ ก.)
10/2/50

หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน ทะเบียน
ตำบล นาคะดิน เลขที่ ๒๕๕
อำเภอ ท่าช้าง เล่ม ๓๓ หน้า ๕๕
จังหวัด พิจิตร เลขที่ดิน ๕๑
รวางรูปถ่ายทางอากาศ ยาน นาคะดิน หมายเลข ๕๐๖๔ IV แผ่นที่ ๕๐

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า
ชื่อ นามเงิน สอนัดง สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๕๕
หมู่ที่ ๕ ตำบล นาคะดิน อำเภอ ท่าช้าง จังหวัด พิจิตร
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว
จำนวนเนื้อที่ ๑๑ ไร่ ๕ งาน ๕๐ ตารางวา

รูปที่ดินและเขตที่ดิน
มาตราส่วนรูปถ่าย ๑:๕๐๐๐ มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐

พื้นที่การครอบครอง

ออก ณ วันที่ ๑๕/๒/๕๐ นายอำเภอ พิจิตร

ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานรังวัด) เจ้าพนักงานแทน
นายอำเภอท่าช้าง
(ประทับตราตำแหน่งสำคัญ)

ก. 694318

จังหวัด นนทบุรี

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 **ที่ดิน**

เลขที่ ๑๕๐ ✓
เล่ม ๒
หน้า ๕๐

ตำบล คลองตาล
อำเภอ ศรีสำโรง (คลองตาล)
จังหวัด กิโยทัย

ตราจองฉบับนี้ เจ้าพนักงานที่ดิน ได้ทำไว้แก่ นายวิรัตน์ ชาติสุขตอง
สัญญาดี ไทย เจ้าที่ดิน ไทย เป็นบุตรชายภักย์ หงษ์
ค้ำหน้าเรือนอยู่ บ้านคลองตาล 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 ๒๕๐๑

(Signature)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ :-

- ตราจองที่เป็นใบอนุญาต ต้องทำประโยชน์ที่ดินได้แล้วภายใน ๓ ปี มิฉะนั้นเป็นอันสิ้นสิทธิ์แห่งการจับจองในที่ดินส่วนซึ่งยังไม่ได้ทำประโยชน์
- ตราจองที่เป็นใบอนุญาต จะโอนไม่ได้เว้นแต่จะตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมโดยทางมรดก แต่เมื่อที่ดินนั้นได้รับรางวัลจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" จึงจะมีการมรดกซึ่งโอนได้
- เมื่อได้รื้อวัดที่กินดินแผนที่ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการออกโฉนดที่ดินให้แล้ว ต้องส่งตราจองฉบับคืน
- ผู้ถือที่ดินรายนี้ อยู่ในความจำเป็นต้องประพฤติตามพระราชกำหนดกฎหมายซึ่งมีอยู่แล้ว หรือที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือที่จะออกใหม่ทุกประการ

ที่จำลองแผนที่
มาตราส่วน ๑:๑๐๐

ที่ดินระวาง เลข หน้าสำรวจ ๑๑๕

การวางจองเลขที่ ๓๘
การวางจองเลขที่ ๑๕๑
การวางจองเลขที่ ๖๒

ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว

(Signature)
ผู้ตรวจแผนที่
๕.๓.๕๕

(Signature)
ผู้ตรวจแผนที่
๕.๓.๕๕

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

แยกจากโลก
เล่ม ๑
หน้า ๕๙

โฉนดที่ดิน

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

[illegible]

**ออกตามความในประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497**

16

เลขโฉนดที่ดิน



หมายเลขประจำที่ดินในอำเภอหนึ่ง ๆ
(ทุกอำเภอหรือขึ้นอำเภอใหม่ให้เลขโฉนด
ที่ดินเริ่ม 1 ใหม่)

เลขที่ดิน



หมายเลขกำกับแปลงที่ดินในระวางหนึ่ง ๆ
(ทุกระวางจะตั้งเลขที่ดินของต่นใหม่ 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

ทำเนียบที่ดิน
แปลงที่ 1
รวม ส.ป.ก. กส. 280

สารบัญชทะเบียนที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
เลขที่ 286
เล่ม 3 หน้า 86
อำเภอ เมือง
จังหวัด กรุงเทพฯ

หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสืออนุญาตฉบับนี้ออกให้แก นายวันศักดิ์ องค์สันนิบาต อายุ 28 ปี
อยู่บ้านเลขที่ 34/1 หมู่ที่ 1 ต.รอก ชัย - ถนน -
ตำบล ฉลอง อำเภอ เมือง จังหวัด กรุงเทพฯ
เพื่ออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน เกษตรกรรม ในเขตปฏิรูปที่ดิน
แปลงที่ 1 กส. 280
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 10 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2537

(นายวันศักดิ์ องค์สันนิบาต)
นายอำเภอจังหวัด
กระทรวงมหาดไทย

(นายวันศักดิ์ องค์สันนิบาต)
นายอำเภอจังหวัด
กระทรวงมหาดไทย

37- 844696

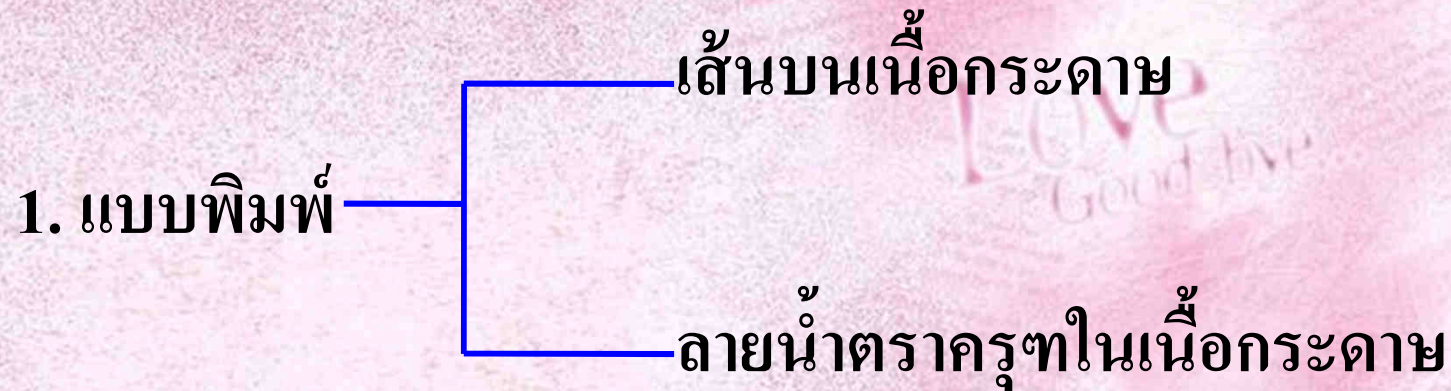
(นายวันศักดิ์ องค์สันนิบาต)

19

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)

การดูโฉนดที่ดินปลอมอย่างง่าย



2. วันที่ออกโฉนด กับ พ.ศ. แบบพิมพ์โฉนด

3. ตราประทับ

- หากสงสัยให้สอบถามและตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน

ทำไมเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนผู้ขอ

- ทราบสิทธิ + ความสามารถ + ความสมบูรณ์ของนิติกรรม
- กลุ่มครองสิทธิผู้ซื้อ + 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

3 เดือน จพด. มีอำนาจระงับ

การจดทะเบียน

สั่งยึด,อายัด
หรือห้าม
เปลี่ยนแปลง
ทางทะเบียน

- การพ้นอายัด

จดไปได้ตามกฎหมาย

- การจดทะเบียนระหว่างอายัด

ผลการฝ่าฝืนจดทะเบียนระหว่างอายัด

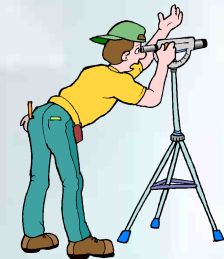
การยื่นคำขอต่างสำนักงาน



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)



ขอบคุณ / สวัสดี