



ตัวอย่าง คำถาม – คำตอบ ที่พบบ่อย



จัดทำโดย กลุ่มงานวิชาการที่ดิน
สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี
วันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๖

คำถาม – คำตอบ ที่พบบ่อย

๑. เรื่อง ค่าใช้จ่ายในการโอน

คำถาม : สอบถามค่าใช้จ่ายในการโอน?

คำตอบ : ๑. กรณีบุคคลธรรมดา

- ค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ ๒ คิดจากราคาประเมิน
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา คิดตามจำนวนปีที่ได้มา โดยคิดไม่เกิน ร้อยละ ๒.๕ จากราคาประเมิน
- (กรณีการได้มาเกิน ๕ ปี) ค่าอากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ คิดจากราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาทุนทรัพย์และราคาประเมิน
- (กรณีการได้มาไม่เกิน ๕ ปี) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ คิดจากราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาทุนทรัพย์และราคาประเมิน

๒. กรณีนิติบุคคล

- ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ คิดจากราคาประเมิน
 - ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ ๑ คิดจากราคาที่สูง ระหว่างราคาขายกับราคาประเมิน
 - ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ คิดจากราคาที่สูง ระหว่างราคาขายกับราคาประเมิน
- **นิติบุคคลขาย ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะทุกราย ตามประมวลรัษฎากร****

๒. เรื่อง ราคาประเมินที่ดิน

คำถาม : ขอทราบราคาประเมินอย่างไร

คำตอบ : ท่านสามารถตรวจสอบราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศได้ด้วยตัวเอง โดยไปที่เว็บไซต์ <http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/> หรือใช้ แอปพลิเคชัน landsmaps หรือทางเว็บไซต์ <http://dolwms.dol.go.th/tvwebp/> เพื่อค้นหารูปแปลงที่ดินท่านจะทราบราคาประเมินได้

๓. เรื่อง สัญญาขายฝาก

คำถาม : สัญญาขายฝาก สามารถทำสัญญา ๖ เดือน ได้หรือไม่

คำตอบ : สัญญาขายฝากต้องกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่า ๑ ปี

๔. เรื่อง การมอบอำนาจ

คำถาม : ต้องการแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจ

คำตอบ : ติดต่อสำนักงานที่ดิน หรือดาวน์โหลดจากเว็บไซต์กรมที่ดิน [แบบฟอร์มต่างๆ](#)

๕. เรื่อง การชำระค่าธรรมเนียม

คำถาม : ชำระค่าธรรมเนียมด้วยการโอนเงินได้หรือไม่

คำตอบ : ไม่สามารถโอนได้ แต่สามารถสแกน QR Code เพื่อชำระเงิน / บัตรเดบิต / บัตรเครดิต

๖. เรื่อง ค่าใช้จ่ายการรังวัด

คำถาม : อยากทราบค่าใช้จ่ายในการรังวัดเบื้องต้นเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน

คำตอบ : ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดินจะเป็นค่าพาหนะและค่าจ้างคนงาน(เหมาจ่าย) เป็นไปตามประกาศจังหวัดนั้นๆ ทั้งนี้แต่ละจังหวัดจะใช้เทียบเคียงตามประกาศกระทรวงมหาดไทย รวมทั้งค่าหลักเขตที่ดิน และค่าธรรมเนียมรังวัดต่างๆ สามารถตรวจสอบเบื้องต้นได้ที่ [ค่าใช้จ่ายการรังวัด](#)

๗. เรื่อง การคำนวณภาษีอากร

คำถาม : อยากทราบการคำนวณค่าใช้จ่ายเบื้องต้น

คำตอบ : ท่านสามารถใช้บริการระบบให้บริการคำนวณภาษีอากร ได้ที่นี่ [การคำนวณภาษีอากร](#)

๘. เรื่อง การโอนขายอาคาร

คำถาม : ขอสอบถามเรื่องการโอนขายตึกแถวต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง

คำตอบ : --โฉนดที่ดิน!--ทะเบียนบ้านหลังที่ขาย --บัตรประชาชน --ทะเบียนบ้าน --ทะเบียนสมรส --ใบเปลี่ยนชื่อตัว --ชื่อสกุล --คำนำหน้านาม (ถ้ามี)ทุกอย่างเป็นเอกสารฉบับจริงทั้งหมด

๙. เรื่อง การโอนต่างสำนักงาน

คำถาม : ที่ดินอยู่ต่างจังหวัดจะโอนให้ที่ดินที่อุทัยธานีได้ไหม

คำตอบ : ๑. การที่ดินอยู่ต่างจังหวัดก็สามารถมาดำเนินการให้ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานีหรือที่อื่นๆ ได้

๒. เอกสารที่ต้องเตรียมโฉนดที่ดินฉบับจริง บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน ตัวจริงของผู้ให้และผู้รับให้ หากเป็นบิดาให้บุตรต้องเตรียมทะเบียนสมรสระหว่างบิดาและมารดาด้วยพร้อมทั้งให้มารดาเซ็นยินยอม

๓. ค่าใช้จ่ายกรณีบิดาให้บุตรที่ขอบด้วยกฎหมายอยู่ที่ ๑% ของราคาประเมิน

๔. ระยะเวลาในการทำเรื่องประมาณ ๑๕-๓๐ วัน

๑๐. เรื่อง การเช่า

คำถาม : ในกรณีที่เรามีที่ดิน ให้คนอื่นเช่าทำธุรกิจอาคารพาณิชย์ เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษีอย่างไร

คำตอบ : ถ้าท่านประสงค์จะสอบถามการเสียภาษีที่ดิน ขอให้สอบถาม/ขอคำแนะนำจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เจ้าของพื้นที่ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงได้เลย

๑๑. เรื่อง ผู้จัดการมรดกและโอนมรดก

คำถาม : เอกสารที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดก

คำตอบ : เอกสารที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก

๑. คำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดก
๒. มรณบัตรเจ้ามรดก
๓. บัตรประชาชน / ทะเบียนบ้านผู้จัดการมรดก
๔. หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามี)
๕. โฉนดที่ดิน

****ใช้เอกสารตัวจริง**

เอกสารที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนโอนมรดก

๑. ถ้าโอนมรดกพินัยกรรม ให้นำพินัยกรรมไปแสดงด้วย
๒. บัตรประชาชน+ทะเบียนบ้านผู้รับมรดก
๓. หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามี)
๔. โฉนดที่ดิน

****ใช้เอกสารตัวจริง**

๑๒. เรื่อง การมอบอำนาจของผู้เยาว์

คำถาม : ผู้เยาว์มอบอำนาจให้ผู้ปกครองทำนิติกรรมซื้อที่ดินแทนได้หรือไม่

คำตอบ : ผู้เยาว์ซื้อที่ดิน ต้องให้บิดามารดาซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมซื้อที่ดินแทน หากผู้เยาว์อายุกว่า ๗ ปีขึ้นไป ผู้เยาว์ต้องไปให้ถ้อยคำที่สำนักงานที่ดิน ว่าปัจจุบันอยู่ในความปกครองดูแลของบิดามารดา และให้บิดามารดาทำนิติกรรมแทนตน แต่ถ้าไม่ไป จะมอบให้บุคคลอื่นหรือบิดามารดาไปให้ถ้อยคำแทนก็ได้

๑๓. เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ

คำถาม : โฉนดที่ดินมีชื่อเจ้าของร่วม ๒ คน คือ พี่สาวและน้องสาว แต่พี่สาวมีชื่อในทะเบียนบ้านเพียงคนเดียว มากกว่า ๑ ปีแล้ว หากต้องการขายบ้านพร้อมที่ดินแปลงนี้จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่อย่างไร

คำตอบ : กรณีพี่สาวกับน้องสาวได้ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมบ้านมา และร่วมกันขายที่ดินพร้อมบ้านไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ดินจดทะเบียนซื้อเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า คิดตามราคาสูง โดยไม่อาจนำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน มาใช้สิทธิไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑๔. เรื่อง ที่ดิน ภบท.๕

คำถาม : ถ้าจะซื้อที่ดินที่มี ภบท.๕ จะสามารถซื้อได้หรือไม่ หรือจะต้องมีเอกสารอะไร ในการซื้อ-ขายเพิ่มเติมหรือไม่ เพื่อจะแน่ใจได้ว่าเราจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ๆ หรือว่าจะไม่มีสิทธิเลยในที่ดิน ภบท.๕

คำตอบ : ภบท.๕ เป็นเพียงแบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินที่อ้างว่า มีหลักฐาน ภบท.๕ จึงไม่อาจอ้างได้ว่าเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบ เมื่อผู้โอนไม่มีสิทธิโดยชอบในที่ดิน ผู้รับโอนก็ย่อมไม่มีสิทธิเช่นกัน เพราะอาจนำที่หวงห้าม ไปแจ้งขอเสียภาษีก็ได้ ปัจจุบันหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ก. , น.ส.๓ ข.) การซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๕. เรื่อง การขายที่ดินของบุคคลไร้ความสามารถ

คำถาม : หากมีความจำเป็นต้องขายที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลไร้ความสามารถตามคำสั่งศาล ผู้อนุบาล (ตามคำสั่งศาล) ต้องทำอะไร

คำตอบ : กรณีที่ผู้อนุบาลต้องการที่จะขายที่ดินของบุคคลไร้ความสามารถ หากในขณะที่ร้องขอต่อศาล เพื่อดังผู้อนุบาลมิได้ร้องขอให้ศาลมีคำสั่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวไว้ด้วย ผู้อนุบาลก็ต้องร้องขอต่อศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้อนุบาลขายที่ดินแปลงดังกล่าวได้เสียก่อน ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๘, ๑๕๘๘/๑๕ หรือ/๑๗ ประกอบมาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วแต่กรณี หลังจากนั้นจึงนำคำสั่งศาลดังกล่าวพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน

๑๖. เรื่อง ผู้เยาว์รับโอนที่ดิน

คำถาม : ลูกต้องอายุอย่างน้อยเท่าไร จึงจะรับโอนที่ดินได้ และถ้ารับโอนมาแล้วจะขายสามารถทำได้ด้วยตัวเองหรือไม่ หากอายุยังไม่ถึง ๑๕ ปี

คำตอบ : กรณีผู้เยาว์รับโอนที่ดิน หากเป็นการรับให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทนหรือเงื่อนไขใด ๆ ผู้เยาว์ที่มีอายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป ทำเองได้โดยลำพัง แต่หากเป็นการซื้อที่ดิน ต้องให้บิดามารดาซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมซื้อที่ดินแทน โดยผู้เยาว์เพียงให้ถ้อยคำยืนยันว่าปัจจุบันอยู่ในความปกครองดูแลของบิดามารดา และหากผู้เยาว์จะขายที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน หรือจนกว่าจะบรรลุนิติภาวะ

๑๗. เรื่อง ขายตึกแถวที่แม่ยกให้

คำถาม : การขายตึกแถวที่แม่ยกให้ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาทางมรดกใช่หรือไม่ ดังนั้น ถึงแม้ว่าจะขายภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่ได้อาณา ก็ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ใช่หรือไม่

คำตอบ : ๑. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินถึงแก่ความตายแล้วทายาทจึงรับโอนมรดกมาโดยจดทะเบียนประเภท “โอนมรดก”

๒. ส่วนการขายตึกแถวที่แม่ยกให้ในขณะที่แม่ยังมีชีวิตอยู่ โดยจดทะเบียนประเภท “ให้” ย่อมไม่ใช่การได้มาโดยทางมรดก หากจะขายตึกแถวดังกล่าวไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนรับให้มาต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่หากผู้ขายซึ่งรับให้ที่ดินมา มีชื่อย้ายเข้าอยู่ในทะเบียนบ้านของตึกแถวหลังที่ขาย เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนรับให้มาซึ่งตึกแถว นั้น ก็ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑๘. เรื่อง กรณีโฉนดที่ดินสูญหาย

คำถาม : คุณยายเป็นผู้ถือครองที่ดินอยู่ ๒ แปลง แต่ไม่ทราบโฉนดหายไปไหนหรือว่าโอนให้ลูกไปแล้ว หรือไม่ สามารถตรวจสอบได้หรือไม่ว่าที่ดินแปลงนั้นผู้ใดถือสิทธิครอบครองอยู่และถ้ายังเป็นคุณยาย ถือสิทธิครอบครองอยู่ ถ้าจะขอยกโฉนดใหม่จะต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : กรณีคุณยายเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน แต่โฉนดที่ดินสูญหายไปแล้ว และต้องการตรวจสอบว่าโฉนดยังเป็นชื่อของคุณยายหรือไม่ คุณยายสามารถยื่นขอตรวจสอบได้ที่ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ หากตรวจพบโฉนดที่ดินมีชื่อคุณยายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์คุณยายสามารถขอยกใบแทนได้โดยการขอยกใบแทน ต้องนำพยานที่เชื่อถือได้และ/หรือรู้เห็นการสูญหายของโฉนดที่ดินอย่างน้อย ๒ คน ไปให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและพยานต้องนำบัตรประจำตัวไปแสดงด้วย และถ้าเป็นการสูญหายโดยถูกขโมยไป ต้องมีหลักฐานการแจ้งความไปด้วย

๑๙. เรื่อง การรับรองสิ่งปลูกสร้าง

คำถาม : ที่ดินจัดสรร หมู่บ้านได้ก่อสร้างแล้ว ขณะโอนโฉนดที่ดินไม่มีการโอนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อลดภาษี ต่อมาจะทำการขายที่ดิน กลับให้หน่วยงานท้องถิ่น อบต. เทศบาลรับรองสิ่งปลูกสร้าง

๑. ไม่ทราบใช้ระเบียบใด

๒. แต่เดิมทางกรมที่ดินจะสอบปากคำผู้โอน โฉนดไม่ทราบว่าอยู่ระเบียบข้อใดและได้มีการยกเลิกตั้งแต่เมื่อใด

คำตอบ : ตามคำถาม ผู้ถามได้ซื้อที่ดินจัดสรร พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่จดทะเบียนรับโอน มาเฉพาะที่ดินไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้างมาด้วย เมื่อต้องการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนรับโอนสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขอจึงต้องแสดงหลักฐานเอกสารเพื่อยืนยันว่า ผู้ขอเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างด้วย หลักฐานเอกสารที่แสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่น หลักฐานการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หลักฐานการให้หมายเลขประจำบ้าน หลักฐานการซื้อขาย สิ่งปลูกสร้าง หรือหลักฐานอื่นๆ เป็นต้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจที่จะขอให้ผู้ขอจดทะเบียน ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ ตามความจำเป็น เพื่อประกอบการพิจารณาว่า ผู้ขอจดทะเบียน เป็นเจ้าของบ้านได้ ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าไม่มีหลักฐานใด ๆ และ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่สอบสวนแล้ว เชื่อว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะบันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน แล้วจึงจดทะเบียนให้ต่อไป ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบแล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๘๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗ และยังมีผลใช้บังคับอยู่

๒๐. เรื่อง ข้อพิพาทจากกรมบังคับคดี

คำถาม : อยากทราบว่า กรณีทาว์นเฮาส์เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม (สมมติว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของนาย ก. และนาย ข.) ถ้านาย ก. ถูกบัตรเครดิตฟ้องให้ชำระหนี้ และมีคำสั่งให้ขายทอดตลาดทาว์นเฮาส์ เพื่อชำระหนี้ของ นาย ก. (ทาว์นเฮาส์ปลอดภาระไม่ติดจำนอง) แล้ว นาย ข. (ในฐานะเจ้าของ กรรมสิทธิ์ร่วม) เข้าไปประมูลซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีได้ เวลาไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ทาว์นเฮาส์ ให้เป็นของ นาย ข. คนเดียว นาย ข. จะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เต็มจำนวน หรือเฉพาะส่วนของ นาย ก. ที่โอนมาเป็นของ นาย ข.

คำตอบ : กรณีศาลสั่งขายทอดตลาดทาว์นเฮาส์เต็มจำนวน (ขายทั้งแปลง) แล้ว ปรากฏว่า นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้ ในการจดทะเบียนโอนจะต้องโอนไปทั้งจำนวน โดยเสีย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอน ซึ่งคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและทาว์นเฮาส์เต็มจำนวน นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม เพียงแต่ขอแบ่งเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทาว์นเฮาส์ในส่วนของตน ที่ถือกรรมสิทธิ์ได้เท่านั้น

๒๑. เรื่อง ให้กับมรดกต่างกันอย่างไร ผู้สืบสันดานคือใครบ้าง

คำถาม : ความหมายที่กรมที่ดินถือปฏิบัติในการตีความ

๑. ให้ กับ มรดก ต่างกันอย่างไร

๒. ผู้สืบสันดาน คือใครบ้าง กรณีแม่จะโอนบ้านให้ลูก จะคิดค่าธรรมเนียมในการโอนร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๐.๕

คำตอบ : ๑. “ให้” คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น ส่วน “มรดก” คือ ทรัพย์สินของผู้ตายที่ตกได้ แก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินมรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย

๒. “ให้” กับ “มรดก” ต่างกันตรงที่ว่า “ให้” เป็นเรื่องให้ผู้ให้ มีเจตนาจะให้ ทรัพย์สินแก่ผู้รับให้ ในขณะที่ผู้ให้ยังคงมีชีวิตอยู่ ส่วน “มรดก” ทายาทจะได้ รับ มรดกก็ต่อเมื่อเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นเจ้ามรดกเสียชีวิตไปแล้ว

๓. ผู้สืบสันดาน หมายถึง ผู้สืบสายโลหิตโดยตรงลงมาทุกชั้นของเจ้ามรดก เช่น บุตร หลาน หลาน หลาน ของเจ้ามรดก ฯลฯ

๔. การโอนที่ดินโดยทั่วไปจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ เว้นแต่ เป็นการให้เฉพาะระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เสียร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

ดังนั้น ถ้าเป็นกรณีแม่ให้ที่ดินแก่ลูกโดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ (๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ และเสียค่าอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ (๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ ราคาใดสูงกว่า

๒๒. เรื่อง จะขายแต่จดทะเบียนให้จะขอคืนที่ดินได้หรือไม่

คำถาม : ซื่อห้องแถว ๑ หลัง แต่การซื้อขายในการโอนได้ระบุว่าเป็นการยกให้โดยเสนหา เนื่องจากผู้ขายเป็นญาติกัน คิดว่าหากทำเป็นเรื่องการยกให้จะเสียค่าโอนถูกกว่า แต่ปัญหาคือผู้ยกให้จะขอคืนจะได้หรือไม่

คำตอบ : โดยหลักการ การจดทะเบียนประเภทใดต้องเป็นไปตามข้อเท็จจริง กล่าวคือ ถ้ามีการจ่ายเงินให้แก่กัน ก็เป็นเรื่องซื้อขาย แต่ถ้าเป็นการโอนให้เปล่าที่เรียกว่า โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน ก็จดทะเบียนประเภทให้ กรณีการให้ระหว่างญาติจะเสียค่าใช้จ่ายเช่นเดียวกับการซื้อขาย หากเป็นการซื้อขาย แต่จดทะเบียนเป็นประเภทให้ อาจมีปัญหาข้อกฎหมายตามมาในภายหลังได้ เช่น ผู้ให้อาจฟ้องถอนคืนการให้ เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤติเนรคุณได้

๒๓. เรื่อง เช่าที่ดินติดภาระขายฝาก

คำถาม : โฉนด ๑ แปลง นำไปขายฝากไว้ระยะเวลา ๑ ปีผ่านมาแล้ว ๖ เดือน มีคนติดต่อเช่าที่ดินแปลงนี้ ทำร้านอาหาร จะให้เช่าได้หรือไม่ ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับขายฝาก หรือไม่

คำตอบ : ตามกฎหมาย การขายฝากมีผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากจะกลับคืนเป็นของผู้ขายฝากต่อเมื่อใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาที่ขายฝาก ดังนั้น หากผู้ขายฝากต้องการให้เช่าที่ดินที่ขายฝากไว้ ย่อมต้องทำความตกลงกับผู้รับซื้อฝาก และผู้ที่จะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่ขายฝากคือผู้รับซื้อฝาก โดยผู้ขายฝากให้คำยินยอม

๒๔. เรื่อง จดจำนองกับขายฝากต่างกันอย่างไร

คำถาม : ระหว่างจดจำนองกับขายฝากต่างกันอย่างไร มีค่าใช้จ่ายประมาณเท่าไร แบบไหนยุ่งยากกว่า และต้องไปทำที่กรมที่ดินทั้งสองรายการเลยหรือไม่

คำตอบ : ๑. การจำนองกับการขายฝากมีข้อแตกต่างกันในหลายประการ แต่ที่สำคัญคือการจำนองกรรมสิทธิ์จะไม่โอนไปยังผู้รับจำนอง แต่ขายฝาก กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อโดยผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ที่ดินคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด หากไม่ไถ่คืนภายในเวลาจะทำให้ผู้ขายฝากหมดสิทธิไถ่

๒. ในการจดทะเบียนจำนองจะเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๑ จากวงเงินจำนองอย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท แต่หากเป็นกรณีจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด เสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่สำหรับการขายฝากจะเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเหมือนเรื่องซื้อขาย ดังนี้

- ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์
 - ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามอัตราก้าวหน้าของกรมสรรพากร โดยจะต้องทราบราคาประเมิน การได้มา และจำนวนปีที่ผู้ขายฝากถือครองอสังหาริมทรัพย์จึงจะคำนวณภาษีได้
 - ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์หรือราคาขายฝาก แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง ขณะนี้ได้รับลดเหลือร้อยละ ๐.๑๑ มีผลบังคับใช้ถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๓
 - อากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาขายฝาก แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า คิดตามราคาสูง แต่ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามข้างต้นแล้ว จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ
-

๒๕. เรื่อง การอุทิศที่ดิน

คำถาม : ด้วยข้าพเจ้าและพวกอีก ๔ ราย มีความประสงค์จะอุทิศที่ดินบางส่วนซึ่งข้าฯ และพวก มีกรรมสิทธิ์ เป็นทางสาธารณะประโยชน์ แต่เนื่องจากที่ดินบางรายติดจำนอง จึงใคร่ขอคำแนะนำ ว่า ที่ดินซึ่งติดจำนองจะขอแบ่งหักเป็นที่สาธารณะประโยชน์ ได้หรือไม่ และมีวิธีการดำเนินการอย่างไร หรือจะต้องขอความยินยอมกับผู้รับจำนอง

คำตอบ : กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะอุทิศที่ดินบางส่วนไม่หมดทั้งแปลงให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ สามารถทำได้โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทุกคนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมหลักฐาน ประจำตัวบุคคล ได้แก่ สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน ทะเบียนสมรสและหนังสือยินยอมคู่สมรส (ถ้ามีคู่สมรส) ไปยื่นคำขอรังวัดแบ่งหักเป็นที่สาธารณะประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนจำนองไว้ ต้องนำหนังสือยินยอมให้แบ่งหักฯ ของ ผู้รับจำนองไปยื่นประกอบคำขอรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณะประโยชน์ด้วย

๒๖. เรื่อง การครอบครองโดยปรักษ์

คำถาม : มีที่ดินพร้อมบ้านอยู่ในเขตอำเภอเมืองอุทัยธานี ซึ่งในทะเบียนบ้านดิฉันเป็นเจ้าของบ้าน ต่อมาบ้านหลังนี้ไม่มีคนอยู่ จึงให้ญาติไปปลูกบ้านหลังใหม่ (แทนหลังเก่าซึ่งทรุดโทรม แต่ยังคงใช้เลขที่บ้านเดิม และดิฉันยังคงเป็นเจ้าของบ้านในทะเบียนบ้าน) ไม่ได้ทำสัญญาเช่ากัน เนื่องจากให้เขาอยู่เปล่า ไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ แต่ให้อยู่ดูแลเฉย ๆ สมมุติว่า ต่อมาภายหลังถ้าเขาอยากได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของเรา โดยอ้างสิทธิครอบครองตั้งแต่ ๑๐ ปีขึ้นไป และยื่นคำร้องขอครอบครองโดยปรักษ์ได้หรือไม่ ดิฉันควรทำสัญญาเช่าเพื่อให้ถูกต้องดีหรือไม่ และทราบมาว่า สัญญาเช่าตั้งแต่ ๓ ปี ขึ้นไป ต้องจดทะเบียน ต่อหน้าพนักงาน เช่นนั้น เราทำสัญญาคร่าวละต่ำกว่า ๓ ปี และต่อสัญญาทุก ๆ ๓ ปี ได้หรือไม่

คำตอบ : กรณีตามคำถาม คุณให้ญาติปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของคุณ โดยไม่มีการทำสัญญาใดๆ และไม่มีค่าตอบแทนให้แก่กัน หากคุณเกรงว่าที่ดินของคุณอาจถูกญาติ อ้างสิทธิการครอบครองปรักษ์ คุณอาจตกลงกับญาติไปยื่นคำขอจดทะเบียน ประเพณีสถิติเหนือพื้นดินได้ เพราะสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดิน ที่อาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยผู้ทรงสิทธิ (ในที่นี้หมายถึงญาติคุณ) มีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น ได้การจดทะเบียน กรณีไม่มีค่าตอบแทนเสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท

๒๗. เรื่อง โอนมรดก, ครอบครองปรปักษ์

คำถาม : โฉนดที่ดินเป็นของยาย บนที่ดินผืนนี้มีบ้านยาย ๑ หลัง ซื้อเมื่อประมาณ ๒๐ ปีที่แล้ว โดยมีหลานของยายมาขออาศัยปลูกกระต๊อบอยู่ด้วย ซึ่งต่อมายายได้เสียชีวิตไป เมื่อ ๗ ปีก่อน ยายมีลูก ๒ คน ซึ่งยังมีชีวิตอยู่ และลูกทั้ง ๒ คน ได้ทำเรื่องขอรับมรดกเรียบร้อยแล้ว โดยลูกทั้ง ๒ คน ประสงค์จะขายที่ดินแปลงดังกล่าว อยากทราบว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของลูกยายใช่หรือไม่ เนื่องจากหลานของยายได้กล่าวอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์เพราะได้อยู่อาศัยมา ๒๐ ปีแล้ว

คำตอบ : กรณีโฉนดที่ดินเป็นของคุณยาย เมื่อคุณยายตายและลูกทั้ง ๒ คนของคุณยาย จดทะเบียนรับโอนมรดกมาแล้ว กรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นของลูกทั้ง ๒ คน ส่วนหลานของคุณยาย ที่คุณยายอนุญาตให้ปลูกกระต๊อบอยู่อาศัยในที่ดิน จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์หรือไม่ ต้องดูเจตนาในการครอบครอง หากเป็นการเข้าครอบครองในที่ดินเพียงชั่วคราว โดยได้รับอนุญาตจากคุณยาย และไม่ได้แสดงเจตนาเป็นเจ้าของ เช่นนี้ แม้จะครอบครองที่ดินมา ๒๐ ปีแล้ว ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๘๒

๒๘. เรื่อง การได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

คำถาม : กรณีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ โดยศาลได้วินิจฉัยข้อเท็จจริงและคำพิพากษาถึงที่สุดไว้ชัดเจนเกี่ยวกับผู้มีสิทธิครอบครอง ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์มายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองยังไม่เกินหนึ่งปี ตามระเบียบฯ ปี๒๕๕๑ ข้อ ๒๖ นั้น ไม่ทราบว่าจะต้องให้ช่างออกไปทำการรังวัดหรือไม่ เพราะระเบียบระบุว่า "...ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดิน ให้แก่ผู้ขอไปตามคำพิพากษาได้ โดยไม่ต้องดำเนินการสอบสวนพยานเกี่ยวกับการได้มาฯ และไม่ต้องประกาศ ..."

คำตอบ : ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แม้เป็นกรณีได้มาโดยศาลได้พิจารณาวินิจฉัยข้อเท็จจริง และมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด เกี่ยวกับผู้มีสิทธิครอบครอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอแล้ว ยังคงต้องออกไปรังวัดตรวจสอบที่ดิน ว่าที่ดินนั้นตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เพียงใด ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ ๒๔ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิฯ เกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

๒๙. เรื่อง : ขอรับโอนมรดก กรณีโฉนดที่ดินสูญหาย

คำถาม : บิดาและมารดาเสียชีวิต โฉนดที่ดินตัวจริงสูญหาย มีเพียงสัญญาซื้อขายที่ดินที่บิดาและมารดา ซื้อไว้หลายสิบปีแล้ว ต้องการโอนเป็นกรรมสิทธิ์ มีพี่น้อง ๕ คน ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : กรณีตามคำถาม หากมีการตั้งผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก ผู้จัดการมรดกสามารถยื่นขอออกใบแทนและจดทะเบียนผู้จัดการมรดก เพื่อให้ผู้จัดการมรดกจัดการแบ่งปันมรดกให้แก่ทายาทต่อไป หากมิได้มีการตั้งผู้จัดการมรดก ทายาทที่ขอรับมรดกต้องยื่นขอรับมรดก พร้อมออกใบแทนในคราวเดียวกันได้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ โดยแสดงหลักฐานบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอ สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอ หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว-ชื่อสกุล (ถ้ามี) ใบมรณบัตรของเจ้ามรดก คำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดก (ถ้ามี) และจะต้องนำพยานบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่าโฉนดที่ดินสูญหายจริง ถ้าเป็นกรณีโฉนดที่ดินสูญหายเนื่องจากการกระทำผิดอาญา เช่น ถูกลักขโมย ฯลฯ ให้นำหลักฐานการแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนมาประกอบด้วย ถ้าเป็นกรณีสูญหายโดยประการอื่น ที่ไม่เกี่ยวกับการกระทำผิดอาญา เช่น หลงลืมไว้ หล่นหายไป เก็บไว้แต่จำไม่ได้ว่าเก็บไว้ที่ใด ค้นหาแล้วไม่พบ เป็นต้น ไม่ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมาแสดง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ไม่มีข้อขัดข้องประการใด จะประกาศการออกใบแทน และประกาศการขอรับมรดก (กรณีไม่มีผู้จัดการมรดก) มีกำหนด ๓๐ วัน ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านก็จะออกใบแทนโฉนดที่ดิน ไปตามคำขอ แล้วจึงจะดำเนินการโอนมรดกต่อไป

๓๐. เรื่อง : การรับมรดกของบิดาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คำถาม : กรณีบิดารับรองการเป็นบุตร โดยปรากฏชื่อในทะเบียนบ้านผู้ขอรับมรดกว่าเป็นบิดา และอยู่ในทะเบียนบ้านเดียวกัน แต่ผู้ขอไม่ได้ใช้ชื่อสกุลของบิดา (เจ้ามรดก) ถือเป็นการรับรองว่าเป็นบุตรซึ่งมีสิทธิรับมรดกเสมือนทายาทชั้นผู้สืบสันดานหรือไม่

คำตอบ : ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๓๔ กำหนดกรณีบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วมาขอรับมรดก ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงว่าเป็นผู้สืบสันดานของเจ้ามรดกจริง โดยให้พิจารณาจากหลักฐาน เช่น การยอมให้ใช้ชื่อสกุล การแจ้งเป็นบิดาตามสุติบัตร การให้การอุปการะเลี้ยงดู เป็นต้น เมื่อสามารถรับฟังได้ว่าเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนได้ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสอบสวนข้อเท็จจริงดังกล่าว จากผู้ขอรับมรดก และทายาทอื่นที่มีสิทธิรับมรดกได้อยู่แล้ว และมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ยังให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการสอบสวน คู่กรณีและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ ตามความจำเป็น

๓๑. เรื่อง การโอนที่ดินมรดกกรณีมีชื่อร่วม

คำถาม : คุณแม่กับน้ำชายผมมีชื่ออยู่ในโฉนดเดียวกันยังไม่ได้แยก ต่อมาน้ำชายเสียชีวิต และลูกชายของน้ำชายผมเป็นผู้จัดการมรดก อยากทราบว่าเราสามารถโอนที่ดินมรดกที่มีชื่อแม่ผมร่วมอยู่ด้วย โดยไม่ต้องแจ้งให้แม่ผมทราบได้หรือไม่

คำตอบ : เมื่อมรดกของน้ำชายมีผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกย่อมสามารถที่จะโอนที่ดินในส่วนที่เป็นมรดกของน้ำชายให้แก่ทายาทของน้ำชาย หรือจัดการอื่นใด เช่น ขายเพื่อนำเงินมาแบ่งปันแก่ทายาท หรือเพื่อชำระหนี้ได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมทราบ แต่ที่ดินในส่วนที่คุณแม่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ หลานซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของน้ำชายไม่สามารถนำไปทำนิติกรรมใด ๆ ได้ จะทำได้ก็ในส่วนของน้ำชายเท่านั้น

๓๒. เรื่อง ผู้จัดการมรดกจะโอนทรัพย์สินชำระหนี้

คำถาม : สามีและภรรยากู้เงินจากธนาคารโดยนำที่ดินไปจำนอง ต่อมาภรรยาเสียชีวิต สามีได้เป็นผู้จัดการมรดกของภรรยา หากผู้จัดการมรดกจะโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ให้แก่ธนาคาร ในการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้จะต้องให้ทายาทผู้รับมรดกทำหนังสือยินยอมด้วยหรือไม่ หากทายาทเป็นผู้เยาว์จะสามารถให้ความยินยอมได้หรือไม่ เนื่องจาก ป.พ.พ.ได้กำหนดนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ไว้

คำตอบ : กรณีตามคำถาม ขอเรียนว่า หากที่ดินมีชื่อภริยาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร หลังจากนั้นภริยาถึงแก่ความตาย โดยไม่ได้ทำพินัยกรรม แต่ได้มีการตั้งผู้จัดการมรดกของภริยาไว้แล้ว แม้เจ้ามรดกจะมีทายาทโดยธรรมซึ่งเป็นผู้เยาว์ก็ตาม ถ้าผู้จัดการมรดกต้องการที่จะนำเอาที่ดินแปลงดังกล่าว ไปจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองให้แก่ธนาคารผู้รับจำนองก็ย่อมอยู่ในขอบอำนาจหน้าที่ที่ผู้จัดการมรดก จะดำเนินการได้ โดยผู้จัดการมรดกไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจากศาลก่อน เพราะการโอนชำระหนี้จำนองดังกล่าวเป็นการกระทำในฐานะผู้จัดการมรดกมิใช่กระทำการในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์ ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๗๓๖ และ ๑๗๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๖/๒๔๙๑)

๓๓. เรื่อง พินัยกรรมตัวจริงหาย

คำถาม : พินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง หายแต่มีสำเนาอยากทราบว่าจะไปทำเรื่องขอรับมรดกได้หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๐ ได้วางทางปฏิบัติกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถนำต้นฉบับพินัยกรรม มาประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกได้เนื่องจากสูญหายหรือถูกทำลาย ไว้ว่า ผู้ขอสามารถนำสำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ได้รับรองสำเนาถูกต้อง มาใช้เป็นหลักฐานแทนต้นฉบับพินัยกรรมก็ได้

๓๔. เรื่อง ผู้จัดการมรดกจดทะเบียนจำนองที่ดินมรดก

คำถาม : พ่อ-แม่เสียชีวิต ลูกเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล จะนำที่ดินของพ่อ-แม่ไปจำนองธนาคารได้หรือไม่ หลักกฎหมายเป็นอย่างไรบ้าง

คำตอบ : ตามกฎหมายผู้จัดการมรดก มีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็น เพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งเจ้าพนักงานหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมและเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก กรณีตามคำถาม การที่ลูกในฐานะผู้จัดการมรดกของพ่อ-แม่ที่เสียชีวิต แล้วจะนำที่ดินของมรดกไปจำนองธนาคาร ย่อมไม่ใช่การจัดการมรดก หากจะจำนองควรที่จะโอนมรดกให้แก่ตนเองเสียก่อน (เมื่อเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก) แล้วจึงนำไปจำนองธนาคารต่อไป เว้นแต่เป็นการจำเป็น เช่น จำนองที่ดินเพื่อนำเงินไปชำระเป็นค่าไถ่ถอน ขยายฝากที่ดินที่เจ้ามรดกได้ทำไว้ และกำลังสิ้นสุดระยะเวลาไถ่ถอนขยายฝาก เป็นต้น

๓๕. เรื่อง หลักฐานการตายของเจ้ามรดก

คำถาม : เจ้าของมรดกเป็นสามี - ภรรยา กัน เสียชีวิตแล้วทั้งคู่ มีบุตร ๑ คน อายุ ๘๒ ปี (ย่า) ต่อมา ย่า จะขอรับมรดกจากบิดา - มารดา แต่ไม่มีเอกสารยืนยันการเสียชีวิต เนื่องจากเสียชีวิตมานานหลายสิบปีแล้ว ๑. ย่าสามารถขอรับมรดกนี้ได้หรือไม่อย่างไร ๒. ย่ามีลูกสามคน จะโอนเป็นชื่อลูกเลยได้หรือไม่

คำตอบ : กรณีที่ผู้ขอรับมรดกต้องนำเอกสารการตายของเจ้ามรดกไปแสดง ก็เพื่อให้เป็นที่เชื่อได้ว่า บุคคลนั้นตายไปแล้วจริง ดังนั้น แม้ว่าคุณย่าซึ่งเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกจะมีอายุ ๘๒ ปี ซึ่งควรเชื่อได้ว่าพ่อ-แม่ของคุณย่าซึ่งเป็นเจ้ามรดกน่าจะเสียชีวิตไปแล้ว แต่ความเชื่อดังกล่าวเป็นเพียงการคาดการณ์หรือข้อสันนิษฐานเท่านั้น ดังนั้น ทางที่ดีควรนำเอกสารยืนยันการตายของเจ้ามรดกไปแสดง กรณีไม่มีใบมรณะบัตร เนื่องจากเจ้ามรดกเสียชีวิตไปนานแล้ว ก็สามารถนำหลักฐานอื่น เช่น หลักฐานการจำหน่ายชื่อพ่อ-แม่ของคุณย่าจากทะเบียนบ้าน เพราะเหตุเสียชีวิต หรือหนังสือรับรองการตายจากพนักงานผู้ปกครองท้องที่ เป็นต้น

๓๖. เรื่อง ระยะเวลาการรับมรดก

คำถาม : การรับมรดกมีระยะเวลาหรือไม่ คือโอนที่ดินเป็นชื่อแม่และแม่ได้เสียไปแล้ว แต่ลูก ๆ ยังไม่ได้ไปทำเรื่องการโอนรับมรดกจะมีเวลาหมดอายุในการรับมรดกหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : ตามกฎหมายเมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาททันที และแม้ว่ากฎหมายจะมีได้กำหนดระยะเวลาให้ทายาทขอรับมรดก แต่หากทรัพย์มรดกนั้นเป็นที่ดินและทายาทยังไม่ไปจดทะเบียนรับมรดกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียน หากทายาทประสงค์จะทำนิติกรรมอื่น เช่น ขาย จำนอง ฯลฯ ก็ไม่สามารถดำเนินการได้ จนกว่าจะรับมรดกที่ดินนั้นเสียก่อน และหากทายาทที่มีสิทธิรับมรดกนั้นเสียชีวิตไปในขณะที่ยังไม่ได้รับมรดก อาจทำให้การรับมรดกมีความซับซ้อนและยุ่งยาก ประกอบกับหากปล่อยทิ้งไว้จนมีการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ อาจส่งผลทำให้ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนมรดกเพิ่มมากขึ้นด้วย

๓๗. เรื่อง สิทธิของ “ผู้จัดการมรดก”

คำถาม : อยากทราบว่า หากมีที่ดิน ๑ แปลง เจ้าของที่ดินเสียชีวิต แต่มีผู้จัดการมรดกอย่างเป็นทางการแล้ว หากต้องการจดทะเบียนการจำนอง “ภาระจำนอง” ให้ที่ดินแปลงข้างเคียงใช้เป็นถนนผ่านเข้า-ออก “ผู้จัดการมรดก” มีสิทธิกระทำการแทนได้หรือไม่ หากหลังโฉนดชื่อเจ้าของยังคงเป็นชื่อบุคคลซึ่งเสียชีวิตแล้ว หาก “ไม่” สามารถกระทำได้ จะต้องมีส่วนอย่างไรบ้าง

คำตอบ : ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะกระทำการอันจำเป็นเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาท ซึ่งในการจัดการมรดก หากผู้จัดการมรดกมีความจำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนการจำนอง เพื่อให้ที่ดินมรดกส่วนอื่นๆ มีทางเข้า – ออกได้ ก็ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้ แต่หากการจดทะเบียนการจำนองนั้น เพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นหรือเป็นการส่วนตัวโดยเฉพาะของผู้จัดการมรดกเอง ย่อมไม่ใช่หน้าที่ของผู้จัดการมรดก สำหรับกรณีที่ดินยังมีชื่อเจ้ามรดกอยู่ ในการดำเนินการเพื่อที่จะให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าว ผู้จัดการมรดกต้องนำหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกมาจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกให้ปรากฏในโฉนดที่ดินเสียก่อน

๓๘. เรื่อง ภาษีซื้อขายที่ดิน

คำถาม : อยากทราบว่า ซื้อ-ขายที่ดิน เสียภาษีเท่าไร

คำตอบ : ๑. ค่าคำขอ ๕ บาท

๒. ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน

๓. ภาษีอากรเสียในอัตราก้าวหน้าเหมือนการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

๔. อากรหรือภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้มา กรณีเกิน ๕ ปี เสียอากรร้อยละ ๐.๕

ถ้าได้มาไม่เกิน ๕ ปี เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)

๓๙. เรื่อง เอกสารซื้อขายที่ดิน

คำถาม : การซื้อ-ขายที่ดิน เตรียมเอกสารอะไรบ้าง

คำตอบ : ๑. บัตรประจำตัวประชาชน

๒. ทะเบียนบ้าน

๓. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)

๔. หนังสือยินยอมคู่สมรส (ถ้ามี)

๕. ทะเบียนหย่า (ถ้ามี)

๖. หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว-ชื่อสกุล (ถ้ามี)

๗. โฉนดที่ดิน น.ส.๓ ก. น.ส.๓ แล้วแต่กรณี

๔๐. เรื่อง เอกสารในการแบ่งแยกที่ดิน

คำถาม : ต้องการแบ่งที่ดินกันต้องทำอะไร

คำตอบ : ผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินทุกคนยื่นคำขอพร้อมกัน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ตั้งอยู่ เอกสารที่ต้องใช้คือ

๑. โฉนดที่ดิน
 ๒. บัตรประจำตัวประชาชน
 ๓. ทะเบียนบ้าน
-

๔๑. เรื่อง โฉนดจอง

คำถาม : จะโฉนดจองที่ดินแต่ไม่ว่างไปจดทะเบียน มีคนแนะนำว่าสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปทำแทนได้ แต่บางคนก็บอกว่าไม่ควรมอบ ควรไปเอง จึงอยากจะขอคำแนะนำว่าถ้าไม่ไปดำเนินการเอง แต่จะมอบให้ผู้อื่นไปจัดการโฉนดจองแทน ทำอย่างไรจึงจะปลอดภัย

คำตอบ : การมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทน ผู้มอบอำนาจควรกรอกข้อความลงในหนังสือมอบอำนาจให้ครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์ ก่อนลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ อย่าลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจหรือกระดาษเปล่า ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความเป็นอันขาดและผู้รับมอบอำนาจควรเป็นผู้ที่ไว้วางใจได้เท่านั้น

๔๒. เรื่อง ประเมินราคาประกันตัวผู้ต้องหา

คำถาม : ต้องการขอทราบราคาประเมินของโฉนดที่ดินเพื่อนำไปเป็นหลักประกันประกันตัวผู้ต้องหา แต่บ้านที่อยู่ในขณะนี้กับที่ดินที่จะขอราคาประเมินอยู่คนละจังหวัด จะทำอย่างไร เพราะกลัวประกันตัวไม่ทัน จะติดเสาร์อาทิตย์

คำตอบ : เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎร ในการขอหนังสือรับรองราคาประเมินเพื่อการนำไปใช้อ้างอิงในการขอลปล่อยชั่วคราวผู้ต้องหาหรือจำเลย กรมที่ดินได้เปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินที่มีความประสงค์จะขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อนำไปใช้อ้างอิงดังกล่าว สามารถยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดิน ได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทุกแห่ง ตามคำถาม เจ้าของที่ดินจึงสามารถนำโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ที่เห็นว่าสะดวกที่สุด ได้โดยไม่ต้องเดินทางไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

๔๓. เรื่อง การติดต่อสำนักงานที่ดิน

คำถาม : ติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี ทางใดได้บ้าง

คำตอบ : ที่อยู่ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี ถนนศรีอุทัย-หนองฉาง ตำบลน้ำซึม อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี ๖๑๐๐๐

สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒

หมายเลขติดต่อภายในแต่ละฝ่าย

ฝ่ายทะเบียน

โทร. ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒ ต่อ ๑๑

ฝ่ายรังวัด

โทร. ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒ ต่อ ๑๒

กลุ่มงานวิชาการที่ดิน

โทร. ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒ ต่อ ๑๓

ฝ่ายอำนวยการ

โทร. ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒ ต่อ ๑๔

งานการเงินและบัญชี

โทร. ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒ ต่อ ๑๕

ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน โทร. ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒ ต่อ ๑๖

โทรสาร ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒ ต่อ ๑๗

E-mail Address : uthaithani@dol.go.th

๔๔. เรื่อง การติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา

คำถาม : ขอทราบเบอร์ติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด และสาขา

คำตอบ : เบอร์ติดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี และสาขา ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี โทร. ๐ ๕๖๙๗ ๐๑๖๒

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาบ้านไร่ โทร. ๐ ๕๖๕๓ ๙๑๒๑

๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง โทร. ๐ ๕๖๕๓ ๑๓๔๑

๔๕. เรื่อง เขตพื้นที่รับผิดชอบ

คำถาม : ขอทราบเขตพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด และสาขา

คำตอบ : เขตพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี และสาขา ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี พื้นที่รับผิดชอบ อำเภอเมืองอุทัยธานี อำเภอทัพทัน
อำเภอสว่างอารมณ์ และอำเภอหนองขาหย่าง

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาบ้านไร่ พื้นที่รับผิดชอบ อำเภอบ้านไร่

๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง พื้นที่รับผิดชอบ อำเภอหนองฉาง
อำเภอลานสัก และอำเภอห้วยคต

๔๖. เรื่อง โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

คำถาม : ครอบครองที่ดินไม่มีหลักฐาน สามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ : จังหวัดอุทัยธานี มีโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในแต่ละปีงบประมาณ ซึ่งเป้าหมายคือ พื้นที่ที่ได้ดำเนินการชี้ตำแหน่งไว้ตามโครงการบอกดิน ๑ - ๓ ส่วนที่ดินนอกเหนือจากนั้น ให้ออกการดำเนินการของกรมที่ดินต่อไป

๔๗. เรื่อง ขอใช้โฉนดสภาพ

คำถาม : ที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่อยู่ใน Zoning ให้ส่วนราชการใช้ประโยชน์ได้ จะต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ : ให้หน่วยงานผู้ขอใช้ประโยชน์ แจ้งอำเภอหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในฐานะผู้ดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์ เพื่อพิจารณากำหนด Zoning ให้ส่วนราชการใช้ประโยชน์ โดยดำเนินการจัดทำประชาคมรับฟังความเห็นของราษฎรในพื้นที่ ตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากมีข้อสงสัย หรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ให้ติดต่อสอบถาม กลุ่มงานวิชาการที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี
