



สาระสำคัญที่ควรทราบ ในการไปติดต่อทำธุระ เกี่ยวกับที่ดิน



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ก่อนไปสำนักงานที่ดิน เตรียมหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่จำเป็นให้ครบถ้วน

หลักฐานสำหรับที่ดิน ได้แก่

- โฉนดที่ดิน, น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข.
- หลักฐานการได้มาซึ่งที่ดิน เช่น คำพิพากษา หรือคำสั่งศาล (ในกรณีดำเนินการทางศาล) และมีเจ้าหน้าที่ศาลรับรองสำเนา (ไม่ใช่ฉบับถ่ายเอกสาร)

หลักฐานสำหรับบุคคลธรรมดา ได้แก่

- บัตรประจำตัวประชาชน
- สำเนาทะเบียนบ้านของตนเอง และของ คู่สมรส (ถ้ามี)
- ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)
- หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว-ชื่อสกุล (ถ้ามี)
- ใบมรณบัตร (เรื่องมรดก)
- พินัยกรรม (ฉบับตัวจริง กรณีขอรับมรดกตาม พินัยกรรม)
- ทะเบียนหย่า (ถ้ามี)
- หนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรสให้ทำนิติกรรม

หลักฐานสำหรับนิติบุคคล เช่น บริษัท จำกัด ห้างหุ้นส่วน จำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นๆ ได้แก่

- เอกสารการก่อตั้งนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิ
- หนังสือสำคัญการให้ทำการแทนนิติบุคคล

- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นหรือสมาชิก โดยแสดง
สัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคน
- บัตรประจำตัวของการกรรมการ หรือผู้แทน
นิติบุคคล
- รายงานการประชุมของนิติบุคคล

เมื่อไปถึงสำนักงานที่ดิน

ขั้นตอนที่ 1 ติดต่อ “เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์”
ของสำนักงานที่ดิน เพื่อ

- ขอคำแนะนำ
- ตรวจสอบหลักฐานเอกสารต่างๆ
- รับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ 2 ยื่นหลักฐานเอกสารต่างๆ ให้
เจ้าหน้าที่สอบสวนตามช่องที่ระบุ
ไว้ในบัตรคิว

ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่

- ตรวจสอบสารบบที่ดิน และหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดิน
- รับคำขอและสอบสวนคู่กรณีตามลำดับใน
บัตรคิว
- ตรวจสอบอายุัด คือ ตรวจสอบว่ามีผู้ขอให้งดทำเรื่อง
ต่างๆ ไว้ก่อนหรือไม่
- ประเมินราคาทุนทรัพย์สำหรับการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียม
- ทำสัญญาและแกะทะเบียนโฉนดที่ดิน

ขั้นตอนที่ 3

- คำนวณค่าธรรมเนียมภาษีอากรต่างๆ
- ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่างๆ

ขั้นตอนของเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน

- ตรวจสอบเรื่องทั้งหมด
- คู่กรณีลงนามในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง
- เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงและในโฉนดที่ดิน
- ประทับตรา

ขั้นตอนที่ 4

แจกโฉนดและสัญญา

- โปรดตรวจสอบความถูกต้องในโฉนดที่ดิน, น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข. และสัญญาด้วยว่าถูกต้องหรือไม่ เช่น ชื่อตัว-ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดา มารดา ที่อยู่ ก่อนกลับ ฯลฯ

ถ้าชำระเงินเป็นแคชเชียร์เช็ค จะต้องเป็นเช็คลักษณะที่ธนาคารเป็นผู้เซ็นส่งจ่าย ในกรุงเทพมหานคร ส่งจ่าย “กระทรวงการคลัง” ในจังหวัดอื่น ส่งจ่าย “กระทรวงการคลังผ่านสำนักงานคลัง...” และนำส่งเช็คให้เจ้าหน้าที่การเงินตรวจสอบก่อน

การมอบอำนาจ

- การมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดำเนินการแทน ให้มอบบัตรประจำตัวประชาชน (ไม่ใช่ถ่ายเอกสาร) ให้ผู้รับมอบอำนาจด้วย
- การพิมพ์ลายนิ้วมือต้องพิมพ์ลายนิ้วหัวแม่มือซ้าย
- ถ้าลายเซ็นหรือลายพิมพ์นิ้วมือในหนังสือมอบอำนาจไม่ตรงกับในสารบบเดิม เจ้าหน้าที่จะไม่รับดำเนินการให้

- ข้อความในหนังสือมอบอำนาจต้องชัดเจนว่า มอบให้ทำอะไร (ดูตัวอย่างการเขียนหนังสือมอบอำนาจให้ทำการต่างๆ ที่สำนักงานที่ดิน)
- ปฏิบัติตามคำเตือนด้านหลังหนังสือมอบอำนาจโดยเคร่งครัด

ข้อควรระวังเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

- ถ้าไม่จำเป็นอย่ามอบอำนาจให้ผู้อื่นไปติดต่อทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแทน ควรไปดำเนินการด้วยตนเอง
- อย่าเซ็นชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือในหนังสือมอบอำนาจโดยที่ยังไม่ได้กรอกข้อความ (เป็นเด็ดขาด)
- ผู้รับมอบอำนาจ ควรเป็นบุคคลที่ท่านเชื่อถือไว้วางใจได้ อย่ามอบอำนาจให้กับผู้ที่ไม่รู้จักกันมาก่อน

ใบแทนโฉนดที่ดิน, น.ส. 3, น.ส. 3 ก, น.ส. 3 ข.

◆ ยื่นคำขอพร้อมหลักฐาน

1. โฉนดที่ดินถูกคนร้ายลักขโมย ให้นำหลักฐานการรับแจ้งความของพนักงานสอบสวนพร้อมเรื่องราวการขออนุญาตต่างๆ แต่ถ้าเก็บโฉนดที่ดินไว้และสูญหาย ไม่ต้องแจ้งความต่อพนักงานสอบสวน

2. พยานซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่เชื่อถือได้น้อย 2 คน พร้อมมีบัตรประจำตัวและสำเนาทะเบียนบ้านของพยานมาแสดงด้วย

◆ ประกาศ 30 วัน

วิธีป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน

★ เก็บรักษาโฉนดที่ดิน, น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข. ไว้ในที่ปลอดภัย ไม่มอบโฉนดที่ดิน, น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข. ให้กับผู้อื่น

★ ควรติดต่อขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเป็นครั้งคราว

★ ก่อนจะซื้อ ซื้อฝาก หรือรับจ้างนอง ควรไปตรวจสอบที่ดินให้ถูกต้องแน่นอน ถ้าสงสัยให้ไปขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเสียก่อน

★ การซื้อที่ดินจัดสรร ควรซื้อจากผู้มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น

★ อย่าเชื่อถือนายหน้า อาจถูกหลอกได้

★ ถ้าที่ดินอยู่ห่างไกล หมั่นไปตรวจสอบ ถ้ามีผู้บุกรุก ให้รีบดำเนินการให้เรียบร้อยโดยเร็ว

★ อย่าทำสัญญากู้เงินกันเองแล้วมอบโฉนดที่ดิน, น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข. ให้ผู้ให้กู้ยึดถือไว้ ควรไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้อง

★ ศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่ดิน

**"โฉนดที่ดินมีคุณค่า
ควรเก็บรักษาไว้ให้ดี"**

จัดทำโดย ฝ่ายประชาสัมพันธ์ สำนักงานเลขาธิการกรม กรมที่ดิน

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๕๑