



คำแนะนำ ก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร

ความหวังของผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร คือ อยู่ในบริเวณทำเลดี สภาพแวดล้อมดี และเมื่อซื้อที่ดินแล้วได้รับโฉนดที่ดิน ซื้อที่ดินพร้อมบ้านก็ได้รับโฉนดที่ดินพร้อมบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ ไม่ชำรุดบกพร่อง ไม่มีปัญหาตามมาภายหลัง ไม่ถูกฉ้อโกง กรมที่ดินจึงขอให้ประชาชนที่มีความต้องการจะซื้อบ้านหรือที่ดินจัดสรรทำการตรวจสอบทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมของโครงการรวมทั้งตรวจสอบและระมัดระวังในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ ก่อนที่จะตัดสินใจทำสัญญาจองที่ดินหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน

1. การตรวจสอบทางกายภาพทำเล

การตรวจสอบที่ดินอย่างน้อยต้องตรวจสอบ

1 สอบประวัติ นั่นคือการเสาะหาข้อมูลว่าที่ดินโครงการเคยเป็นสระน้ำหรือถูกขุดหน้าดินออกไปหรือไม่ เพราะจะมีผลต่อการถมดินใหม่ลงทับหน้าดินเดิม หากลักษณะดินเดิมเป็นพื้นที่ดังกล่าว การถมดินลงไปใหม่ โดยต้องการให้เนื้อดินแน่นไม่ทรุดตัวจะต้องใช้เวลานานกว่าปี

2 ตรวจสอบที่ตั้งพิเศษเฉพาะที่ดินอยู่ในบริเวณแถบชายทะเล เช่น บริเวณจังหวัดสมุทรสาคร

สมุทรปราการ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ฯลฯ เพราะที่ดินบริเวณเหล่านี้มีลักษณะเป็นดินเลน ชุ่มน้ำ ทำให้เกิดการลื่นไถลของดินข้างใต้หรือดินทรุด ลักษณะของดินดังกล่าวจะมีผลต่อการเลือกใช้เสาเข็มและฐานรากของบ้าน ที่ต้องมีขนาดและความยาวมากกว่าที่ดินบริเวณอื่นๆ

3 พิจารณาถึงสภาพแวดล้อมของที่ดิน ดินผิวนั้นต้องมีถนน หรือทางเข้า-ออกสะดวก มีระบบสาธารณูปโภค ทั้งเรื่องไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ครบครัน หรืออย่างน้อยให้แน่ใจว่าจะมีการพัฒนาในด้านสาธารณูปโภคเหล่านี้ในอนาคต

4 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานของชีวิต เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน วัด สถานีตำรวจ ห้างสรรพสินค้าหรือร้านค้า รวมไปถึงไม่ไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก หากเป็นไปได้ควรเลือกทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ไม่อยู่ในย่านแหล่งเสื่อมโทรม โรงงานที่ปล่อยมลพิษของเสียหรือแหล่งมั่วสุมอบายมุขต่างๆ

5 ตรวจสอบเอกสารหลักฐานทางกฎหมายต่างๆ ให้ถูกต้องรัดกุม โดยที่ดินต้องสามารถตรวจสอบวัดระยะความกว้าง ยาว และพื้นที่ได้ตามโฉนดที่ดิน ปกติแปลงที่ดินแต่ละแปลงจะมีมุมหลักเขตที่ดินกำกับขนาดของแต่ละแปลงไว้ โดยให้ถือค่าจากศูนย์กลางมุมหลักเขตที่ดินเป็นหลัก และตรวจสอบเลขที่ของมุมหลักเขตให้ตรงกับเลขที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน

ประการสำคัญอีกอย่างหนึ่งคือ ที่ดินแปลงนั้นต้องมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่แสดงการเป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นสิทธิของผู้ขายแล้วโดยสมบูรณ์ และไม่ลืมตรวจสอบดูก่อนซื้อว่า ทางราชการมี

โครงการที่จะดำเนินการใดในบริเวณที่ดินนั้น หรือไม่ เช่น เป็นพื้นที่อยู่ในแนวเวนคืนจากทางราชการหรือไม่ ตรวจสอบผังเมืองว่าพื้นที่ดินบริเวณนั้นอยู่ในพื้นที่อะไร โดยตรวจสอบได้ที่สำนักผังเมืองหรือสำนักงานเขตซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ สำหรับต่างจังหวัดตรวจสอบได้ที่เทศบาลหรือสำนักงานโยธาจังหวัดที่โครงการจัดสรรตั้งอยู่

6 การสอบถามไปยังหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ในหลายกรณี ถ้าข้อมูลไม่ชัดเจนหรือสงสัยความถูกต้องควรสอบถามไปที่หน่วยงานเจ้าของเรื่อง อาทิเช่น

- กรมที่ดินหรือที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นอยู่ในเขตเพื่อสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและเจ้าของที่ดินเดิม

- กรุงเทพมหานคร โยธาธิการจังหวัด หรือ อบต. เพื่อทราบเขตห้ามก่อสร้าง แนวเวนคืนตัดถนน หรือบริเวณที่กำหนดไว้สำหรับก่อสร้างอาคารแยกตามประเภท เช่น เขตที่อยู่อาศัย เขตโรงงาน เป็นต้น

- การทางพิเศษฯ และกรมทางหลวง เพื่อสอบถามแนวห้ามก่อสร้างจากแนวทางด่วนพิเศษ หรือ แนวถนนหลวง

- การไฟฟ้าฝ่ายผลิตหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อสอบถามแนวสายไฟฟ้าแรงสูงขนานผ่าน

2. ตรวจสอบการโฆษณา และแผนผังโครงการที่ดินจัดสรร

1 ตรวจสอบว่า ใครเป็นผู้ประกอบการในโครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านกำลังจะซื้อ ผู้ประกอบการมีฐานะมั่นคงทางการเงินเพียงใด เคยดำเนินการด้านการ

จัดสรรที่ดินมาก่อนหรือไม่ เคยถูกร้องเรียนมาแล้วหรือไม่ (สอบถามข้อมูลได้จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรมที่ดิน กองบังคับการปราบปรามอาชญากรรมทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี) โครงการที่ผ่านมามีสภาพเป็นอย่างไร ทำตามสัญญาครบถ้วนหรือไม่ มีการโอนที่ดินบ้าน ตรงตามกำหนดหรือไม่ (สอบถามจากผู้ซื้อขายอื่นๆ)

2 ตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งนำมาโฆษณาทำการจัดสรรที่ดิน หรือที่จะมาทำสัญญาจะซื้อขายว่า มีชื่อผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินขณะนั้นหรือไม่ และที่ดินแปลงนั้นมีภาระผูกพันใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ โดยสอบถามข้อมูลได้จากสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งที่ดินนั้นอยู่ในเขต

3 โครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านจะซื้อ ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วหรือไม่ โดยหากที่ดินจัดสรรอยู่ในกรุงเทพมหานคร สามารถติดต่อสอบถามได้ที่ **สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน โทรศัพท์ 0-2622-3479-81, 0-2222-3271** หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งที่ดินนั้นอยู่ในเขต

กรณีที่ท่านจะซื้อที่ดินจัดสรรพร้อมบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ ควรตรวจสอบเพิ่มเติมด้วยว่า ผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วหรือไม่ โดยตรวจสอบข้อมูลได้จากสำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร

หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี

4 ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สโมสรรถจักรยาน ว่า ได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ตามที่โฆษณา (ตรวจสอบจากใบโฆษณา) และถูกต้องตามแผนผังโครงการและวิธีการที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ (ตรวจสอบจากสำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะมีใบอนุญาต แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินแสดงไว้ในที่เปิดเผย เห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน)

5 กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะครบถ้วนถูกต้องแล้ว ควรตรวจสอบเงื่อนไขและระยะเวลาในการบำรุงรักษาสารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดินว่า ได้กำหนดไว้อย่างไร เป็นเวลาเท่าใด และกำหนดอัตราเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาสารณูปโภคไว้หรือไม่ ในอัตราเท่าใด ตรงกับโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือที่โฆษณาไว้หรือไม่

6 หากผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือจัดทำยังไม่แล้วเสร็จ ให้สอบถามก่อนทำสัญญาว่า จะดำเนินการเมื่อใด แล้วเสร็จเมื่อใด โดยให้ผู้ประกอบการเขียนไว้ในสัญญา และควรตรวจสอบเพิ่มเติมด้วยว่า โครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีการทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำไว้หรือไม่ และกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือไม่อย่างไร

7 กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ

ประโยชน์ที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน มีบุริมสิทธิในมรดกซื้อ ขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งเป็นแปลงย่อยแล้ว ขอให้ตรวจสอบในสารบัญจกทะเบียนฉบับที่ประสงค์จะซื้อจากผู้จัดสรรที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นอยู่ในเขต ว่ามีการระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ตรงกับจำนวนที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือไม่

8 ตรวจสอบสัญญาจะซื้อจะขายก่อนลงนามในสัญญา ควรตรวจสอบว่าสัญญานั้นผู้จัดสรรที่ดินได้ใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรหรือไม่ และกรณีที่ที่ดินมีบุริมสิทธิหรือการจำนองติดอยู่ จำนวนเงินงวดสุดท้ายที่ตกลงชำระกันไม่ต่ำกว่าหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามที่ปรากฏอยู่ในสารบัญจกทะเบียนของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่

9 ให้เก็บหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านซื้อไว้ให้ครบถ้วน เช่น หลักฐานการโฆษณา สำเนาสัญญาต่างๆ ใบเสร็จรับเงิน ฯลฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานกรณีที่มีปัญหาในภายหลัง

หากตรวจสอบแล้วมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้โดยตรงที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน โทรศัพท์ 0-2622-3479-81, 0-2222-6824, 0-2222-3271 หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่

จัดทำโดย ฝ่ายประชาสัมพันธ์ สำนักงานเลขาธิการกรม กรมที่ดิน
โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๐๗๓ มท. ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๙ www.dol.go.th

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