คำแนะนำประชาชน : การขอจดทะเบียนที่ดิน

เมื่อท่านมีความประสงค์จะไปติดต่อกับสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติธรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ซื้อขาย ขายฝาก ให้ จำนอง ฯลฯ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิ ความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมและเรียกหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและคู่กรณีประกอบการพิจารณาหลักฐานต่างๆ ดังกล่าวจึงมีส่วนสำคัญที่จะให้การดำเนินงานจดทะเบียนช้าหรือรวดเร็วได้ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้มีความประสงค์จะมาขอจดทะเบียนหรือขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน กรมที่ดินจึงได้จัดทำคำแนะนำประชาชนในการเตรียมหลักฐานต่างๆ เพื่อไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินอำเภอขึ้นแล้วแต่กรณี

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะมีคู่กรณี ๒ ฝ่าย ส่วนการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน เช่น ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นเรื่องที่ฝ่ายผู้ขอดำเนินการฝ่ายเดียว ฉะนั้น หลักฐานที่จะนำไปประกอบการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจำแนกได้เป็น ๒ ลักษณะ ตามฐานะของคู่กรณี อันได้แก่ **"ผู้โอน"** ฝ่ายหนึ่ง **"ผู้รับโอน"** อีกฝ่ายหนึ่ง ดังนี้

ผู้โอน หมายถึง ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิอื่นๆ ซึ่งมีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินไปยังบุคคลอื่นซึ่งเรียกว่าผู้รับโอน สำหรับกรณีนี้มีหลักทั่วๆ ไปเกี่ยวกับหลักฐานที่จะนำไปประกอบการโอนไม่ว่าจะโอนในประเภทใดๆ เช่น ในฐานะผู้ขาย ผู้ให้ ฯลฯ จะต้องนำหลักฐานเหล่านี้ไปประกอบการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ

๑. บุคคลธรรมดา

- โฉนดที่ดิน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์
- บัตรประจำตัวประชาชน
- ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ให้นำหลักฐานไปแสดงด้วย
- หนังสือแสดงความยินยอมให้ทำนิติกรรมคู่สมรส ในกรณีขาดจากการสมรสโดยการหย่า ต้องมีหลักฐานการหย่า
- สัญญาจะซื้อขาย หรือสัญญามัดจำ (ถ้ามี)
- ถ้าไม่ไปดำเนินการด้วยตนเอง ต้องทำหนังสือมอบอำนาจ และต้องนำบัตรหรือสำเนาบัตรประจำตัวผู้มอบและผู้รับมอบอำนาจไปด้วย
- การเขียนข้อความในหนังสือมอบอำนาจให้ปฏิบัติตามคำเตือนด้านหลังแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน

๒. นิติบุคคล

- โฉนดที่ดิน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์
- หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคลรับรองสำเนาพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ

ของผู้มีอำนาจลงนาม

- รายงานการประชุมของนิติบุคคล ในกรณีที่ต้องมี

- หนังสือบริคณห์สนธิ ตราสารจัดตั้ง หรือเอกสารการจัดตั้งนิติบุคคลนั้น

- หนังสือรับรองของนายทะเบียนพาณิชย์เกี่ยวกับนิติบุคคล ซึ่งมีอายุตั้งแต่วันที่ออกหนังสือถึงวันโอนไม่เกิน ๑ เดือน

ผู้รับโอน ได้แก่ ผู้รับสัญญาจากผู้โอน เช่น ผู้ซื้อ ผู้รับให้ เป็นต้น แต่เนื่องจากประเภทการโอนมีหลายประเภท แต่ละประเภทอาจจะตรวจสอบเรียกหลักฐานประกอบการสอบสวน ทางฝ่ายผู้รับโอนแตกต่างกันออกไป ซึ่งจะได้จำแนกตามลักษณะประเภทของสัญญา ดังนี้

ประเภทซื้อขาย

ผู้ซื้อแบ่งออกเป็นบุคคลธรรมดากับนิติบุคคล

บุคคลธรรมดา

๑. บุคคลสัญชาติไทย ขอซื้อที่ดินต้องนำหลักฐานดังนี้ คือ

- บัตรประจำตัวประชาชน

- ทะเบียนบ้าน (ท.ร.๑๔) ที่มีชื่อบุคคลในครอบครัวทุกคน ถ้าผู้ซื้อทำการสมรสแล้วและต่างถือภูมิลำเนาแยกกัน ให้นำทะเบียนบ้านของคู่สมรสที่ปรากฏชื่อผู้อยู่อาศัยในทะเบียนนั้นทั้งหมดไปประกอบด้วย

- ในกรณีที่ย้ายภูมิลำเนามาหลายแห่ง ถ้าสามารถจะนำทะเบียนบ้านแต่ละบ้านที่ย้ายออกไปแสดงได้ก็ให้นำไปด้วย

- ถ้ามีคู่สมรสซึ่งเคยมีสัญชาติอื่นและได้อนุญาต ให้แปลงสัญชาติ คืนสัญชาติ หรือถือสัญชาติตามคู่สมรส ให้นำหลักฐานนั้น ๆ แล้วแต่กรณีไปประกอบเช่นกัน

- ถ้าได้ทำการสมรสหรือหย่าแล้ว ให้นำทะเบียนนั้น ๆ ไปแสดง

- ในกรณีที่มีคู่สมรสต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรสให้ทำนิติกรรม

- ถ้าได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ต้องมีหลักฐานการอนุญาตนั้น

- ถ้าผู้ซื้อยังไม่บรรลุนิติภาวะ และมีบิดามารดา หรือมารดาเป็นคนต่างด้าว ให้นำหลักฐานทางการศึกษา หลักฐานการประกอบอาชีพของบิดามารดา กับทั้งต้องมีพยานบุคคลอย่างน้อย ๒ คน ไปประกอบด้วย

๒. คนสัญชาติไทย ซึ่งได้หย่าหรือเลิกร้างกับคู่สมรสเดิมที่เป็นคนต่างด้าวแล้ว นอกจากจะต้องนำหลักฐานตามที่กล่าวในข้อ๑ ไปประกอบแล้ว ยังจะต้องมีหลักฐานเหล่านี้อีก คือ

- ทะเบียนหย่า หรือหลักฐานที่แสดงว่าขาดจากการสมรส

- หลักฐานการประกอบอาชีพของผู้ซื้อ

๓. คนสัญชาติไทยโดยการแปลงสัญชาติ หลักฐานที่จะต้องนำไป คือ

- หนังสือสำคัญการแปลงสัญชาติเป็นไทยหรือใบแทน

- บัตรประจำตัวประชาชน

- ทะเบียนบ้าน

- หนังสืออนุญาตให้เปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล

- ทะเบียนสมรส

นิติบุคคล

๑. บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่น

- เอกสารก่อตั้งนิติบุคคล

- หนังสือสำคัญการให้อำนาจทำการแทนนิติ-

บุคคล ที่นายทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วไม่เกิน ๑ เดือน

- หนังสือบริคณห์สนธิ

- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นโดยแสดงสัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคน ที่นายทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วไม่เกิน ๑ เดือน

- บัตรประจำตัวของกรรมการหรือผู้แทนนิติบุคคล

๒. วัด

- หลักฐานหนังสืออนุญาตให้สร้างวัดของกรมศาสนา

- หลักฐานประกาศกระทรวงศึกษาธิการเรื่องตั้งวัดในพระพุทธศาสนา หรือสำนักสงฆ์

- หลักฐานการได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา

หลักฐานการแต่งตั้งเจ้าอาวาสหรือผู้รักษาการแทน

- หลักฐานการเลื่อนสมณศักดิ์เจ้าอาวาส (ถ้ามีการเลื่อนสมณศักดิ์)

- ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของวัดที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลงไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าทีด้วย

- ต้องแสดงจำนวนพระภิกษุ สามเณร รายรับ-รายจ่าย

๓. มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร

- หนังสืออนุญาตให้จัดตั้งมูลนิธิ

- ตราสารก่อตั้งมูลนิธิ

- รายชื่อคณะกรรมการของมูลนิธิพร้อมหลักฐานการแต่งตั้งคณะกรรมการ

- หลักฐานการแต่งตั้งเปลี่ยนแปลงกรรมการฯ ครั้งสุดท้าย

- ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของมูลนิธีที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือสำคัญแสดงในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๔. มัสยิดอิสลาม

- หนังสือสำคัญการจดทะเบียนมัสยิดและบันทึกการเปลี่ยนแปลงอิหม่าม คอเต็บ และบิหลั่น (ถ้ามีการเปลี่ยนแปลง)

- หนังสือแต่งตั้งคณะกรรมการมัสยิด

- หนังสือแต่งตั้งอิหม่าม คอเต็บ และบิหลั่น

- มติที่ประชุมกรรมการมัสยิดให้ซื้อที่ดินและมอบหมายให้ผู้ใดเป็นผู้ทำการแทน

-หนังสือมอบอำนาจของคณะกรรมการมัสยิดทุกคน

-แสดงบัญชีจำนวนที่ดินของมัสยิดที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๕. สมาคม

- ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนสมาคม และข้อบังคับซึ่งนายทะเบียนรับรองเป็นปัจจุบันแล้วภายในเวลาไม่เกิน ๑ เดือน

- รายงานการประชุมสมาชิกสมาคม

- บัญชีรายชื่อสมาชิกสมาคมทั้งหลาย พร้อมหลักฐานแสดงสัญชาติ

- บัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการสมาคมทุกคน หรือหลักฐานอื่นที่ทางราชการออกให้ในทำนองเดียวกัน

- หลักฐานอื่นซึ่งอาจกำหนดไว้ในข้อบังคับ

- กรณีกรรมการมอบอำนาจให้ผู้อื่นดำเนินการแทน ให้แสดงหนังสือมอบอำนาจ พร้อมบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ

๖. มูลนิธิ

- ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนมูลนิธิ และข้อบังคับซึ่งนายทะเบียนรับรองเป็นปัจจุบันแล้ว ภายในเวลาไม่เกิน ๑ เดือน

- บัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการทุกคน

- หลักฐานอื่นๆ ซึ่งอาจกำหนดไว้ในข้อบังคับ

- กรณีกรรมการมอบอำนาจให้ผู้อื่นดำเนินการแทน ให้แสดงหนังสือมอบอำนาจพร้อมบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ

๗. สหกรณ์

- ใบสำคัญแสดงการจดทะเบียนเป็นสหกรณ์และข้อบังคับซึ่งนายทะเบียนรับรองเป็นปัจจุบันแล้ว ภายในเวลาไม่เกิน ๑ เดือน

- หลักฐานแสดงการเป็นกรรมการสหกรณ์ตามกฎหมาย

- บัญชีรายชื่อสมาชิกสหกรณ์ทั้งหมด พร้อมหลักฐานแสดงสัญชาติ

- หนังสือของคณะกรรมการสหกรณ์แสดงการแต่งตั้งผู้ดำเนินกิจการแทนสหกรณ์

- กรณีกู้ยืมเงินหรือการค้ำประกันของสหกรณ์จะต้องแสดงหลักฐานการได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียนสหกรณ์ด้วย

- หลักฐานอื่นซึ่งอาจกำหนดไว้ในข้อบังคับ

- บัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการสหกรณ์ทุกคน และของผู้ได้รับมอบอำนาจให้ดำเนินกิจการแทนสหกรณ์ หรือหลักฐานอื่นซึ่งทางราชการออกให้ในทำนองเดียวกัน

- กรณีการมอบอำนาจ ต้องแสดงหลักฐานหนังสือมอบอำนาจพร้อมบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าอากรแสตมป์

- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท

- ค่าจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

- ค่าอากรแสตมป์ ๑ บาท ต่อทุนจำนวนเงิน ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท

ค่าภาษีเงินได้

- ค่าประมวลรัษฎากร

ประเภทขายฝาก

ประเภทการจดทะเบียนนี้ คู่สัญญาจะต้องนำหลักฐานไปประกอบเช่นเดียวกับประเภทขาย

ประเภทให้

ผู้ให้

- โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

- บัตรประจำตัวประชาชน

- ทะเบียนบ้าน

- ทะเบียนสมรส ในกรณีที่เป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือคู่สมรส

- ถ้ามีหลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ให้นำหลักฐานไปแสดง

ผู้รับให้

- บัตรประจำตัวประชาชน ถ้ามีคู่สมรสให้นำบัตรของคู่สมรสไปด้วย

- ทะเบียนบ้านของผู้รับให้ทั้งครอบครัว

- ถ้ามีคู่สมรสและแยกกันถือภูมิลำเนาคนละแห่งต้องแสดงทะเบียนบ้านของคู่สมรส

- ถ้ารับให้เป็นบุตรที่บิดารับรองต้องมีหลักฐานการรับรองบุตรด้วย

- ถ้านิติบุคคลเป็นผู้ให้ หรือผู้รับให้ ต้องนำหลักฐานเช่นเดียวกับกรณีซื้อขาย

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

- ค่าขอคำแปลงละ ๕ บาท
- ค่าจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์

ถ้าเป็นการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรสให้เรียกตามราคาประเมินทรัพย์ ร้อยละ ๐.๕

ค่าภาษีเงินได้

- ตามประมวลรัษฎากร
- ถ้าเป็นการให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเอง โดยไม่มีค่าตอบแทนได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ (ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม)

สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช
สาขาทุ่งสง