- คำแนะนำเบื้องต้นในการไปติดต่อสำนักงานที่ดิน
- คำแนะนำเบื้องต้นในการไปติดต่อสำนักงานที่ดิน เพื่อขอทำการรังวัดที่ดินประเภทต่าง ๆ

คำแนะนำเบื้องต้นในการไปติดต่อสำนักงานที่ดิน

1. ก่อนไปติดต่อสำนักงานที่ดิน ต้องเตรียมเอกสารหลักฐานให้พร้อม รายละเอียดเอกสารหลักฐานในการติดต่อแต่ละประเภท จะอยู่ในหัวข้อประเภทของการติดต่อ เช่น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และ การรังวัดประเภทต่าง ๆ
2. ก่อนไปติดต่อสำนักงานที่ดินท่านควรทราบว่าเอกสารสิทธิของท่าน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ อยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินใด และตั้งอยู่ที่ใด เพื่อไม่ให้ไปผิดสถานที่
3. เตรียมค่าใช้จ่ายสำหรับธุรกรรมที่จะต้องชำระตามกฎหมายให้พร้อม
4. ค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการเจ้าหน้าที่จะต้องออกใบเสร็จรับเงินให้ไว้เป็นหลักฐานทุกครั้งตามจำนวนที่ได้จ่ายจริง
5. ทุกสำนักงานที่ดินส่วนใหญ่จะมีเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เมื่อท่านไปติดต่องานสำนักงานที่ดินลำดับแรกขอให้ท่านไปที่ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ของสำนักงานที่ดิน เพื่อขอคำแนะนำ ตรวจสอบหลักฐานเอกสารและรับบัตรคิว
6. การให้บริการเป็นไปตามลำดับคิว
7. เมื่องานของท่านสำเร็จแล้ว ขอให้ตรวจสอบความเรียบร้อยของเอกสารสิทธิ เช่น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำนวนเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ท่านเตรียมมาว่าครบถ้วนถูกต้องหรือไม่ เพื่อไม่ให้มีปัญหาในภายหลัง
8. ขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานในแต่ละประเภทจะมีประกาศไว้ที่สำนักงานที่ดิน หากท่านเห็นว่างานล่าช้าเกินกว่าปกติ หรือไม่ได้รับความสะดวก หรือมีข้อสงสัยขอให้สอบถามได้ที่เจ้าหน้าที่ หัวหน้างาน หัวหน้าฝ่าย หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้ตามแต่กรณี หากงานของท่านไม่มีปัญหาข้อขัดของอื่นใดจะเสร็จในเวลามาตรฐานที่ประกาศไว้
9. หากมีปัญหาไม่ได้รับความเป็นธรรมในการให้บริการ โปรดแจ้งกรมที่ดินได้โดยส่งข้อร้องเรียนทางไปรษณีย์บัตร ถึงกรมที่ดิน ตู้ ปณ. 11 ปณฝ. วัดเลียบ กทม. 10200 หรือ โทร. 0-2141-5678-80

คำแนะนำเบื้องต้นในการไปติดต่อสำนักงานที่ดิน เพื่อขอทำการรังวัดที่ดินประเภทต่าง ๆ

ในช่วง พ.ศ. 2532-2536 ประชาชนผู้มาติดต่อสำนักงานที่ดินเพื่อขอทำการรังวัดที่ดินประเภทต่าง ๆ เช่น การออกโฉนดที่ดิน การรังวัดแบ่งแยก การสอบเขตที่ดิน จะประสบปัญหาต่าง ๆ เช่น

1. ปัญหาคิดนัดรังวัดที่มีระยะยาว โดยสำนักงานที่ดินบางแห่งมีคิวนัดรังวัดเป็นระยะเวลาประมาณ 2 ปีเศษ
2. ปัญหา ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน สำนักงานที่ดินแต่ละแห่งไม่มีมาตรฐานในการกำหนดค่ามัดจำรังวัดทั้งนี้ขึ้น อยู่กับดุลยพินิจของผู้กำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัด เช่น ในกรณีที่เนื้อที่เท่ากัน สำนักงานที่ดินบางแห่งจะให้ทำการรังวัดเป็นเวลา 2 วัน แต่บางแห่งจะให้ทำการรังวัดเพียงวันเดียว จึงก่อให้เกิดความสับสนต่อประชาชนผู้มาติดต่อ หรือในกรณีที่กำหนดค่ามัดจำรังวัดไว้แล้ว ช่างผู้ทำการรังวัดได้เบิกค่าใช้จ่ายไปหมดแล้ว แต่เรื่องรังวัดยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ทำให้เกิดปัญหาตามมา นั้นคือประชาชนผู้มาติดต่อรังวัดจะเสียค่ามัดจำเพิ่ม ทั้งที่เรื่องรังวัดยังไม่แล้วเสร็จ โดยบางรายอาจจะต้องเสียเงินมัดจำถึงจำนวน 2-3 ครั้ง ทำให้ประชาชนผู้มาติดต่อต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก

กรมที่ดินได้หาแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ โดยมุ่งหวังว่าจะก่อให้เกิดผลดีด้านต่าง ๆ หลายประการดังนี้

1. เพื่อแก้ไขปัญหางานรังวัดค้างและลดระยะเวลาในการนัดรังวัด
2. เพื่อแก้ไขปัญหาอัตรากำลังช่างรังวัดที่มีไม่เพียงพอกับปริมาณงาน

3. ทำให้เกิดขวัญกำลังใจแก่ช่างรังวัดผู้ปฏิบัติงาน
4. เพื่อ ตอบสนองความต้องการเกี่ยวกับการรังวัดของประชาชนให้ได้รับบริการที่รวดเร็ว สะดวกยิ่งขึ้น โดยเสียค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ซึ่งจะทำให้ประชาชนเกิดความพึงพอใจต่อการบริการ

การกำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดินในลักษณะเหมาจ่าย เป็นแนวทางหนึ่งจากหลาย ๆ แนวทางที่กรมที่ดินนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหา เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งค่าใช้จ่ายในการรังวัดเดิม มีหลักเกณฑ์การคิดค่าใช้จ่ายเท่าที่จำเป็นและเบิกจ่ายตามที่ได้จ่ายไปจริง โดยยึดถือตามอัตราที่ทางราชการกำหนด แต่ค่าใช้จ่ายที่คิดในลักษณะเหมาจ่ายนี้จะมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. เพื่อ ให้ประชาชนเสียค่าใช้จ่ายในการรังวัดเพียงครั้งเดียว โดยเรื่องรังวัดรายใดที่ช่างรังวัดไปทำการรังวัดแต่ไม่แล้วเสร็จ จะไม่ให้มีการเบิกจ่าย
2. เพื่อ ทำให้การกำหนดจำนวนวันทำการรังวัด และการคิดค่าใช้จ่ายในการรังวัดเป็นมาตรฐานเดียวกันในการกำหนดจำนวนวันทำการ รังวัดและเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดเดิม สำนักงานที่ดินบางแห่งได้กำหนดไว้สูงเกินความจำเป็น กรมที่ดินจึงได้ตั้งคณะกรรมการขึ้นมาพิจารณา เพื่อให้การกำหนดจำนวนวันทำการรังวัดเป็นไปในทิศทางเดียวกัน อันจะมีผลต่อการกำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัด เช่น กรณีเนื้อที่ที่ที่ทำการรังวัดมีเนื้อที่ไม่เกิน 5 ไร่ ให้ทำการรังวัดได้จำนวน 1 วัน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 30708 ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2540 สำหรับค่าใช้จ่ายในการรังวัด เช่น กรณีค่าพาหนะเดินทางให้จังหวัดตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าพาหนะสูงสุดไม่เกินวัน ละ 800 บาท โดยเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจ สอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ.2542 โดยให้สำนักงานที่ดินกำหนดค่าใช้จ่ายแต่ละพื้นที่ แล้วจัดทำบัญชีกำหนดจำนวนเงินมัดจำรังวัดปิดประกาศให้ประชาชนทราบ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 07067/ว 01082 ลงวันที่ 14 มกราคม 2541 เรื่อง การป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินเฉพาะราย ซึ่งสำนักงานที่ดินจะเรียกค่าใช้จ่ายสูงกว่าที่ประกาศของกระทรวงไม่ได้ เช่น ประกาศกรุงเทพมหานคร ประกาศจังหวัดสุโขทัย ประกาศจังหวัดนราธิวาสเป็นต้น
3. เพื่อ ทำให้เกิดความโปร่งใสในการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน ผู้ขอรังวัดต้องชำระที่สำนักงานที่ดินเท่านั้น และต้องมีใบเสร็จรับเงินตามจำนวนเงินที่ชำระ ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท 0607/ว 31736 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2539 เรื่อง ซ้อมความเข้าใจห้ามการรับเงินเป็นการส่วนตัวและเงินอื่นของสำนักงานที่ดิน โดยถ้าช่างรังวัดหรือคนงานไปเรียกเก็บเงินในที่ดินจะถือว่าเป็นการกระทำผิด กฎหมาย
4. เพื่อ ทำให้เกิดความรวดเร็วในการบริการ การคิดค่าใช้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายนี้ กรณีที่ที่ดินที่ขอทำการรังวัดมีเนื้อที่มากกว่า 5 ไร่ ซึ่งตามมาตรฐานแล้วจะต้องทำการรังวัดมากกว่า 1 วัน แต่ถ้าช่างผู้ทำการรังวัดสามารถทำการรังวัดได้แล้วเสร็จภายในวันเดียว ผู้ทำการรังวัดก็สามารถที่จะเบิกค่าใช้จ่ายทั้งหมดได้ อันจะทำให้ผู้ปฏิบัติงานมีกำลังใจในการปฏิบัติงาน และนำไปสู่การบริการที่รวดเร็ว ทำให้สามารถแก้ปัญหาคิดนัดรังวัดระยะยาวและการขาดแคลนอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน

นอกจากนี้กรมที่ดินยังมีแนวทางที่ใช้ในการแก้ไขปัญหาอื่น ๆ อีก ทำให้ประชาชนเกิดความถึงพอใจในการรับบริการ เช่น

1. เรื่อง การแนะนำประชาชน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท0706/ว 07699 ลงวันที่ 12 มีนาคม 2541 และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 03404 ลงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2540 โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะให้เจ้าหน้าที่ได้อธิบายและให้คำแนะนำแก่ประชาชน เพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ รวมทั้งหน้าที่ของผู้ขอรังวัด อันจะทำให้การรังวัดสำเร็จได้รวดเร็ว ทำให้ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายของผู้ขอรังวัด
2. เรื่อง การปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ที่ดินในการให้บริการประชาชน 15 ประการ
3. เรื่อง การรังวัดที่ดิน เพื่อป้องกันมิให้ช่างรังวัดบางคนร่วมกับเจ้าของที่ดินใช้ความรู้และช่อง ว่างของระเบียบกฎหมาย นำเอาที่สาธารณประโยชน์ เช่น ทางสาธารณประโยชน์ ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ มารวมกับที่ดินที่ขอรังวัด ซึ่งจะทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงให้แจ้งเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่คนละฟากทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อร่วมเป็นพยานในการรังวัดที่ดินด้วย

หลักฐานการขอจดทะเบียน

บุคคลธรรมดา

- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- ทะเบียนบ้าน
- หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล
- ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า
- มรณบัตรคู่สมรส
- หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส
- ถ้ามีการแปลงสัญชาติ ให้นำหลักฐานการแปลงสัญชาติมาแสดง

ห้างหุ้นส่วนและบริษัท

- โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
- ข้อบังคับของนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิ และวัตถุประสงค์
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชน จำกัด
- แบบรับรองรายการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลไทยที่ถือหุ้นในบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชน จำกัด ผู้ขอ
- บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน และตัวอย่าง ลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคล
- รายงานการประชุมนิติบุคค

วัด

- หลักฐานหนังสืออนุญาตให้สร้างวัดของกรมการศาสนา
- หลักฐานประกาศกระทรวงศึกษาธิการเรื่องตั้งวัดในพระพุทธศาสนาหรือสำนักสงฆ์
- หลักฐานการแต่งตั้งเจ้าอาวาสหรือผู้รักษาการแทน
- หลักฐานการเลื่อนสมณศักดิ์เจ้าอาวาส (ถ้ามีการเลื่อนสมณศักดิ์)
- หลักฐานการได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา

- ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของวัดที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำ หนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน ที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย
- ต้องแสดงจำนวนพระภิกษุสามเณร

มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

- หนังสืออนุญาตให้จัดตั้งมูลนิธิ
- บัญชีมูลนิธิ (แบบ ม.น.2) ซึ่งระบุรายชื่อกรรมการด้านหลัง ตั้งแต่ฉบับแรก ฉบับที่มีการเปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้าย
- ข้อบังคับ หรือตราสารการก่อตั้งมูลนิธิ
- รายงานการประชุมกรรมการมูลนิธิซึ่งลงมติเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่จะขอได้มา หรือลงมติเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน หรือลงมติเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่จะมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่และเจตนาของผู้โอนใน การขอได้มาซึ่งที่ดินในกรณีรัฐมนตรีฯ อนุญาตให้มูลนิธิฯ ได้มาซึ่งที่ดินแล้ว
- หนังสือมอบอำนาจของมูลนิธิ (ถ้ามี)
- ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของมูลนิธิฯ ที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ด้วย
- ใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสาน (กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นสุสาน)

มัสยิดอิสลาม

- ทะเบียนมัสยิด (แบบ ม.อ.2)
- ประกาศฯ แต่งตั้งอิหม่าม คอเต็บ และบิหลั่น
- ประกาศฯ แต่งตั้งกรรมการมัสยิด
- รายงานการประชุมกรรมการมัสยิด และมอบหมายให้ผู้ใดเป็นผู้ทำการแทน ซึ่งลงมติเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่จะขอได้มาหรือลงมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงเจตนาในการขอได้มาซึ่งที่ดินระหว่างเสนอเรื่องต่อรัฐมนตรีฯ
- หนังสือมอบอำนาจของคณะกรรมการมัสยิด (ถ้ามี)
- ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของมัสยิดฯ ที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ด้วย
- ใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสาน (กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นสุสาน)

ประเภทการจดทะเบียน

ขาย

- ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท
- ค่าอากรแสตมป์ คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า โดยทุก ๒๐๐ บาทหรือเศษของ ๒๐๐ บาท เสียค่าอากรแสตมป์ ๑ บาท
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (ให้ดูรายละเอียดในเรื่องภาษีธุรกิจเฉพาะ)
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (ให้ดูรายละเอียดในเรื่องภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย)
  ขั้นตอนการจดทะเบียน

ให้

- ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เว้นแต่เป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท
- ค่าอากรแสตมป์ เสียเหมือนเรื่องขาย
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (ให้ดูรายละเอียดในเรื่องภาษีธุรกิจเฉพาะ)
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (ให้ดูรายละเอียดในเรื่องภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย)
  ขั้นตอนการจดทะเบียน
- หมายเหตุ วิธีการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เหมือนเรื่องขาย

มรดก

- ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เว้นแต่เป็นการโอนมรดก ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์
- ค่าอากรแสตมป์ ไม่เสีย
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่เสีย
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่เสีย
- ขั้นตอนการจดทะเบียน

จำนองหรือบุริมสิทธิ

- **ค่าคำขอ** แปลงละ ๕ บาท
- **ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน** ร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนองหรือบุริมสิทธิ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ถ้าเป็นการจำนอง หรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท
- **ค่าอากรแสตมป์** กรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงิน หรือการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร ตราสารกู้ยืมเงิน หรือการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๒,๐๐๐ บาท เสียค่าอากรแสตมป์ ๑ บาทแต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ลักษณะตราสาร ๕
- **ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ** ไม่เสีย
- **ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** ไม่เสีย
- ขั้นตอนการจดทะเบียน

เช่า

- **ค่าคำขอ** แปลงละ ๕ บาท
- **ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน** ร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า หากมีเงินกินเปล่าให้รวมเงินดังกล่าวเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมด้วย
- **ค่าอากรแสตมป์การเช่า** คิดจากค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ทุก ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท เสียค่าอากรแสตมป์ ๑ บาท ตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ลักษณะแห่งตราสาร ๑
- **ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ** ไม่เสีย
- **ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** ไม่เสีย

ขั้นตอนการจดทะเบียน

- ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ขาย, ขายฝาก, ให้, จำนอง)
- ขั้นตอนการขอรับมรดก (กรณีต้องประกาศ เช่น ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม)
- ขั้นตอนการขอรับมรดก (กรณีไม่ต้องประกาศ เช่น ศาลตั้งผู้จัดการมรดก)
- ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ขาย, ขายฝาก, ให้, จำนอง)

1. ประชาสัมพันธ์ - รับบัตรคิว
2. รับคำขอและสอบสวน
3. ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
4. ลงบัญชีรับทำการ
5. ตรวจอายัด
6. ประเมินทุนทรัพย์
7. เขียนใบสั่ง, ใบเสร็จ และรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร(ถ้ามี)
8. พิมพ์สัญญาและแก้สารบัญจดทะเบียน
9. คู่กรณีลงนามในสัญญา
10. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนและประทับตรา
11. แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญา

ขั้นตอนการขอรับมรดก (กรณีต้องประกาศ เช่น ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม)

1. ประชาสัมพันธ์ - จ่ายบัตรคิว
2. รับคำขอและสอบสวน
3. ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
4. ลงบัญชีรับทำการ
5. ตรวจอายัด
6. เขียนใบสั่ง, ใบเสร็จ และรับเงินค่าธรรมเนียมคำขอ
7. ทำการประกาศมรดก มีกำหนด 30 วัน
8. เจ้าหน้าที่พิมพ์ประกาศ

9. ส่งประกาศไปปิดตามสถานที่ ๆ กฎหมายกำหนด ได้แก่ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ
10. พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศไปให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้
11. ประกาศครบกำหนด 30 วัน ไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน
12. ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน
13. ตรวจอายัด เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน สั่งจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก
14. ประเมินทุนทรัพย์
15. เขียนใบสั่ง, ใบเสร็จและรับเงินค่าธรรมเนียม
16. แก้สารบัญจดทะเบียน
17. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนและประทับตรา
18. แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ขั้นตอนการขอรับมรดก (กรณีไม่ต้องประกาศ เช่น ศาลตั้งผู้จัดการมรดก)

1. ประชาสัมพันธ์ - จ่ายบัตรคิว
2. รับคำขอและสอบสวน
3. ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
4. ลงบัญชีรับทำการ
5. ตรวจอายัด
6. เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน สั่งจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก
7. ประเมินราคาทุนทรัพย์
8. เขียนใบสั่ง ใบเสร็จและรับเงินค่าธรรมเนียม
9. แก้สารบัญจดทะเบียน
10. เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนและประทับตรา
11. แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- ข้อ ๑. เงินได้จากการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
    - ๑.๑ เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยาหรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้เฉพาะเงินได้จากการขายในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น
    - ๑.๒ เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตร โดยชอบด้วยกฎหมายของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม
    - ๑.๓ เงินค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้เฉพาะที่ดิน ที่ต้องเวนคืน และอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน
- ข้อ ๒. กรณีบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ คณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลหรือกองมรดกที่ยังมิได้ แบ่งเป็นผู้ขายหรือผู้โอน จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินดังต่อไปนี้
    - ๒.๑ สำหรับการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใด ถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหาร ด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวน

ปีที่ถือครอง เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

- ในกรณีการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งซึ่งตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษี ณ ที่จ่าย ตามเกณฑ์ในวรรคหนึ่งเฉพาะเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ไต่สวนแล้ว
- ๒.๒ สำหรับการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก ๒.๑ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามอัตราที่กำหนดในข้อ ๔ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น
- การหักภาษีตาม ๒.๑ และ ๒.๒ กรณีขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางค้าหรือหากำไร เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย
- คำว่า "จำนวนปีที่ถือครอง" ใน ๒.๑ หรือ ๒.๒ หมายถึงจำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

- ข้อ ๓. กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ขายหรือผู้โอน ให้หักและหรือนำส่งภาษีเงินได้ ในอัตราร้อยละ ๑ ของราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) กับราคาประเมินทุน

ทรัพย์ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน จำนวนใดสูงกว่าให้ถือจำนวนนั้นเป็นราคาขาย

- ## ข้อ ๔. การหักค่าใช้จ่ายตาม ๒.๒ ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา ดังต่อไปนี้

จำนวนปีที่ถือครอง	ร้อยละของเงินได้
๑ ปี	๙๒
๒ ปี	๘๔
๓ ปี	๗๗
๔ ปี	๗๑
๕ ปี	๖๕
๖ ปี	๖๐
๗ ปี	๕๕
๘ ปีขึ้นไป	๕๐

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. คำว่า "ขาย" ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ หมายความรวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่

๒. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้ เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางค้าหรือหากำไรที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือมีการแบ่งแยกไว้เพื่อขาย

โดยได้จัดทำถนนหรือ สิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคล ตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

๓. การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ มีดังนี้

(๑) การขายที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามข้อ ๒ และจดทะเบียนขายเกินกำหนดห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

(๒) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วย

การทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตาม (๔) ได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปี ให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินหรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

(๕) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๖) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(๗) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวล

รัษฎากรโดยไม่มีค่าตอบแทน

(๘) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวล

รัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์

ที่แลกเปลี่ยนนั้น

๔. ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า (ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2543 - 31 ธันวาคม 2545 ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือกำไร จากอัตราร้อยละ ๓.๓ ลดลงเหลืออัตราร้อยละ ๐.๑๑)

อากรแสตมป์

กรณีต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ การจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยมีค่าตอบแทน ต้องเสียอากรแสตมป์เป็นตัวเงินในฐานะใบรับ ตามลักษณะตราสาร ๒๘(ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับจำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐๐ บาท ขึ้นไปทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท เสียค่าอากรแสตมป์ ๑ บาท

กรณียกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ กรณีผู้รับค่าตอบแทนต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

ตัวอย่างการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

* ตัวอย่างที่ (๑) การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (ในเขตฯ) (บุคคลธรรมดา)
* ตัวอย่างที่ (๒) การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (นอกเขตฯ)(บุคคลธรรมดา)
* ตัวอย่างที่ (๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้ (บุคคลธรรมดา)

ตัวอย่างที่ (๑) การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (ในเขตฯ) (บุคคลธรรมดา)

๑. ข้อมูล

- ๑.๑ จดทะเบียนขายเมื่อวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๔๑ อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดยรับให้เมื่อ พ.ศ.๒๕๓๗ ถือครองมา ๕ ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา ๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท
- ๑.๒ กรณีได้มาโดยทางมรดก หรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้
- ๑.๓ บัญชีอัตราภาษีเงินได้ สำหรับบุคคลธรรมดา

เงินได้สุทธิไม่เกิน	๑๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๕
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน แต่ไม่เกิน	๑๐๐,๐๐๐ บาท ๕๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๑๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน แต่ไม่เกิน	๕๐๐,๐๐๐ บาท ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๒๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน แต่ไม่เกิน	๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๓๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน	๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๓๗

๒.วิธีการคำนวณ

๒.๑ ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนด) หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๕๐ (๒,๐๐๐,๐๐๐ x ๕๐) ๑๐๐	เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท
๒.๒ เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (๒,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๐๐๐,๐๐๐)	เป็นเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท
๒.๓ เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๒ หารด้วยปีที่ถือครอง) (๑,๐๐๐,๐๐๐) ๕	เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท
๒.๔ ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๓ คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ) ๑๐๐,๐๐๐ x ๕ = ๕,๐๐๐ ๑๐๐ ๑๐๐,๐๐๐x ๑๐ = ๑๐,๐๐๐ ๑๐๐	เป็นเงิน ๑๕,๐๐๐ บาท
๒.๕ ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม ๒.๔ คูณด้วยปีที่ถือครอง) ๑๕,๐๐๐x๕	เป็นเงิน ๗๕,๐๐๐ บาท

ตัวอย่างที่ (๒) การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (นอกเขตฯ)(บุคคลธรรมดา)

๑. ข้อมูล

- ๑.๑ จดทะเบียนขายเมื่อวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๔๑ อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดยรับให้เมื่อ พ.ศ.๒๕๓๗ ถือครองมา ๕ ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา ๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท
- ๑.๒ เฉพาะกรณีมรดกหรือได้รับให้โดยเสน่หา สำหรับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษีเฉพาะเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น
- ๑.๓ ได้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้
- ๑.๔ บัญชีอัตราภาษีเงินได้ สำหรับบุคคลธรรมดา

เงินได้สุทธิไม่เกิน	๑๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๕
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน แต่ไม่เกิน	๑๐๐,๐๐๐ บาท ๕๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๑
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน แต่ไม่เกิน	๕๐๐,๐๐๐ บาท ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๒๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน แต่ไม่เกิน	๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๓๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน	๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๓๗

๒. วิธีการคำนวณ

๒.๑ ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนด) หักด้วยจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้น ๒,๐๐๐,๐๐๐ - ๒๐๐,๐๐๐ หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๕๐ (๑,๘๐๐,๐๐๐ x ๕๐) ๑๐๐	เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐บาท เป็นเงิน ๑,๘๐๐,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๙๐๐,๐๐๐ บาท
๒.๒ เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (๑,๘๐๐,๐๐๐ - ๙๐๐,๐๐๐)	เป็นเงิน ๙๐๐,๐๐๐ บาท
๒.๓ เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๒ หารด้วยปีที่ถือครอง) (๙๐๐,๐๐๐) ๕	เป็นเงิน ๑๘๐,๐๐๐ บาท
๒.๔ ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๓ คูณด้วยอัตราภาษี) ๑๐๐,๐๐๐ x ๕ = ๕,๐๐๐ ๑๐๐ ๘๐,๐๐๐ x ๑๐ = ๘,๐๐๐ ๑๐๐	เป็นเงิน ๑๓,๐๐๐ บาท
๒.๕ ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม ๒.๔ คูณด้วยปีที่ถือครอง) ๑๓,๐๐๐x๕	เป็นเงิน ๖๕,๐๐๐ บาท

ตัวอย่างที่ (๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้ (บุคคลธรรมดา)

๑. ข้อมูล

- ๑.๑ จดทะเบียนขายเมื่อวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๔๑ อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดยซื้อมาเมื่อ พ.ศ.๒๕๓๗ ถือครองมา ๕ ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา ๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

- ## ๑.๒ บัญชีอัตราการหักค่าใช้จ่ายเหมา เฉพาะในกรณีได้มาทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้

จำนวนปีที่ถือครอง	ร้อยละของเงินได้
๑ ปี	๙๒
๒ ปี	๘๔
๓ ปี	๗๗
๔ ปี	๗๑
๕ ปี	๖๕
๖ ปี	๖๐
๗ ปี	๕๕
๘ ปี ขึ้นไป	๕๐

- ## ๑.๓ บัญชีอัตราภาษีเงินได้ สำหรับบุคคลธรรมดา

เงินได้สุทธิไม่เกิน...	๑๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๕
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน แต่ไม่เกิน	๑๐๐,๐๐๐ บาท ๕๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๑๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน แต่ไม่เกิน	๕๐๐,๐๐๐ บาท ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๒๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน แต่ไม่เกิน	๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๓๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน	๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท	ร้อยละ ๓๗

๒. วิธีการคำนวณ

๒.๑ ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้(ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนด) หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๖๕ (๒,๐๐๐,๐๐๐ x ๖๕) ๑๐๐	เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๑,๓๐๐,๐๐๐ บาท
๒.๒ เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (๒,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๓๐๐,๐๐๐)	เป็นเงิน ๗๐๐,๐๐๐ บาท
๒.๓ เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๒ หารด้วยปีที่ถือครอง) (๗๐๐,๐๐๐) ๕	เป็นเงิน ๑๔๐,๐๐๐ บาท
๒.๔ ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๓ คูณด้วยอัตราภาษี) ๑๐๐,๐๐๐ x ๕ = ๕,๐๐๐ ๑๐๐ ๔๐,๐๐๐ x ๑๐ = ๔,๐๐๐ ๑๐๐	เป็นเงิน ๙,๐๐๐ บาท
๒.๕ ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม ๒.๔ คูณด้วยปีที่ถือครอง) ๙,๐๐๐x๕	เป็นเงิน ๔๕,๐๐๐ บาท

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ค่าธรรมเนียม การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวล กฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒(๗) ดังนี้

".....

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

.....

(๗) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด . ร้อยละ ๒

(ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัด ที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การ บริหารสิน เชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบ ของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการ ก.ล.ต.เป็นผู้รับโอน ให้เรียกตาม ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินทุน ทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑
แต่อย่างสูงไม่เกิน
๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณี ที่มูลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จ พระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ หรือมูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์เป็นผู้รับโอน หรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

.

ร้อยละ ๐.๐๐๑

(ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะใน ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๐.๕

(จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

(ฉ) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ

ร้อยละ ๑
แต่อย่างสูงไม่เกิน
๒๐๐,๐๐๐ บาท

(ช) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิสำหรับ การให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงิน ที่รัฐมนตรีกำหนด

ร้อยละ ๐.๕
แต่อย่างสูงไม่เกิน
๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ซ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ เฉพาะ ในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่ สถาบันการเงินตามพระราช กฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของ ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้ขอจดทะเบียน

.

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ฌ) ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิ เรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัท ที่ถูกระงับการดำเนิน กิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐ เป็นผู้ขอจดทะเบียน

.

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ญ) ค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อ เพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด

.

ร้อยละ ๐.๐๑

(ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนองเฉพาะในกรณีที่ คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษ เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

(ฏ) ค่าจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีค่าตอบแทน ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่มีทุนทรัพย์ตาม (ก)(ข)(ค)(ง)(จ) และ (ฎ)

.

ร้อยละ ๑

(ฐ) ค่าจดทะเบียนการเช่า

ร้อยละ ๑

(๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์

แปลงละ ๕๐ บาท

....."

<u>การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</u>

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บตามกฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๖(๖) ดังนี้

"ข้อ ๑๖ .....

....."

"(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ก. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด

ร้อยละ ๒
แต่อย่างต่ำต้องไม่น้อยกว่า
๒๐.๐๐ บาท

ข. ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุดเฉพาะในกรณีที่องค์การ บริหารสินเชื่ออสังหาริม ทรัพย์หรือบริษัทจำกัด ที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การ บริหาร สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบ ของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอน ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด

.

. ร้อยละ ๐.๐๑
แต่อย่างสูงไม่เกิน
๑๐๐,๐๐๐ บาท

ค. ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด

ร้อยละ ๐.๕

ง. ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ คิดตามราคาที่จำนอง หรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน

ร้อยละ ๑

จ. ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้ขอจดทะเบียน

.

ร้อยละ ๐.๐๑
แต่อย่างสูงไม่เกิน
๑๐๐,๐๐๐ บาท

ฉ. ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปีเศษของร้อย ตาม ก.ข. ค.ง.จ. และ ฉ.ให้คิด เป็นหนึ่งร้อย

. ร้อยละ ๑

ช. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ ห้องชุดละ

๒๐.๐๐ บาท

ซ. ค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อน ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อ ประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี กำหนด ....."

.

ร้อยละ ๐.๐๑

หลักเกณฑ์การอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. การยื่นคำขออายัด ผู้ขออายัดต้องยื่นคำขออายัดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

๒. ทรัพย์ที่จะขออายัดได้มีเฉพาะแต่ที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น ตึก โรงเรือน ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขออายัดได้ การขออายัดที่ดิน แม้ในที่ดินจะมีสิ่งปลูกสร้าง รวมอยู่ด้วย ก็อายัดได้เฉพาะที่ดินเท่านั้น

๓. ประเด็นที่ขออายัดจะต้องไม่มีการยื่นฟ้องต่อศาล เพราะการขออายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการอายัดเพื่อไปดำเนินการทางศาล หากฟ้องศาลแล้วจะมาขออายัดไม่ได้

๔. ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับ ให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดโดยตรง เช่น เป็นผู้มีส่วนได้เสียในฐานะผู้จะซื้อที่ดิน จากเจ้าของที่ดินตามสัญญาจะซื้อขาย เป็นผู้มีสิทธิรับมรดกในที่ดิน เป็นต้น หากเป็นเจ้าหนี้ธรรมดา เช่น เจ้าหนี้ตามสัญญาเงินกู้ จะมาขออายัดไม่ได้

ผู้ขออายัดนอกจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงกับที่ดินแล้ว จะต้องอยู่ในฐานะ อันอาจจะต้องบังคับ ให้มี การจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ด้วย เช่น อาจฟ้องให้มีการจดทะเบียนขายที่ดิน เป็นต้น

๕. การพิจารณาสั่งรับ หรือไม่รับอายัด เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนจากหลักฐาน เท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดง ไม่ต้องสอบสวนเจ้าของที่ดินผู้ถูกอายัด แต่อย่างใด

๖. เจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอายัดได้ ผู้ขออายัดจะต้องมีหลักฐานแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงจะสั่งรับอายัดได้ หลักฐานในที่นี้ไม่รวมถึงพยานบุคคล

๗. การรับอายัดมีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวการอายัดสิ้นสุดลงทันที และจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

๘. ในกรณีที่มีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า การอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้รับอายัดไว้ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจยกเลิกการอายัดนั้น

การมอบอำนาจ

การมอบอำนาจ คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า ตัวการ มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ตัวแทน มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้นมีผลทาง กฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตนเอง
การมอบอำนาจให้ทำกิจการใด ที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้น ก็ต้องทำเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขายที่ดินกฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้นการมอบอำนาจให้ขายที่ดินก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย โดยจะใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ต้องมีสาระสำคัญครบถ้วน แต่เพื่อความสะดวก ควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินโดยผู้นั้นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้ไปทำการแทน และควรมอบบัตรประจำตัวของผู้มอบให้กับผู้รับมอบอำนาจไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ เจ้าของที่ดินและผู้ซื้อที่ดิน

จะต้องระมัดระวัง หรือกระทำ การให้รัดกุม รอบคอบอาจเกิดการฉ้อโกงหรือได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงได้ จึงขอให้ผู้มอบได้ปฏิบัติตามคำเตือนหลังใบมอบอำนาจโดยเคร่งครัด
หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ ๒ แบบ สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้วแบบหนึ่งกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดอีกแบบหนึ่ง หากจะใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง

คำเตือน เพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้อง

๑. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก,บ้านเรือน,โรง,ให้ชัดเจน
๒. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย
๓. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกันถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน
๔. ถ้ามีการขูดลบ ตกเติม แก้ไข ขีดฆ่า ให้ระบุว่า ขีดฆ่าตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วยทุกแห่ง
๕. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจ ก่อนกรอกข้อความครบถ้วน และถูกต้องตามความประสงค์แล้วหรืออย่าลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด
๖. ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ ถ้าภรรยาเป็นผู้รับมอบอำนาจต้องให้สามีลงชื่อเป็นพยานและให้บันทึกความยินยอมเป็นหนังสือด้วย
๗. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุลหรือโนตารีปับลิครับรองด้วยบางเรื่องผู้มอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจจากทั้งสองฝ่ายคือเป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนในกรณีเช่นนี้ผู้ มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่า ยินยอมให้ผู้รับมอบเป็นผู้แทนอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา ๘๐๕ แห่ง ป.พ.พ.)
ในส่วนผู้รับซื้อหรือผู้รับสิทธิในนิติกรรมมีหน้าที่ระมัดระวังด้วยโดยจะต้องรู้จักตัวเจ้าของที่ดินที่แท้จริง เพราะจะซื้อที่ดินทั้งที่เงินก็มาก ต้องรู้จักเจ้าของที่ดินว่ามีตัวตนหรือไม่มีชีวิตอยู่หรือไม่ มีเจตนาจะขายที่ดินจริงหรือไม่ หากไม่รู้จักเจ้าของที่ดินที่แท้จริงเสียเลยย่อมเป็นการผิดวิสัย ถ้าไม่แน่ใจก็อาจขอตรวจดูหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินก่อนได้ จึงขอให้ผู้รับโอนได้ใช้ความระมัดระวังเพื่อป้องกันผลประโยชน์ของตนเอง

ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจ

- **แบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจโฉนด (ท.ด.๒๑)**
- **แบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจ น.ส.๓, น.ส.๓ ก. (ท.อ.๔)**
- **แบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจอาคารชุด (อ.ช.๒๑)**

• ขาย • ขายเฉพาะส่วน • ซื้อ • ขายฝาก	• บรรยายส่วน • โอนชำระค่าหุ้น • โอนชำระหนี้ • โอนให้ตัวการ

- ขายฝากเฉพาะส่วน
- รับซื้อฝาก
- รับซื้อฝากเฉพาะส่วน
- ไถ่จากขายฝาก
- ให้
- รับให้
- จำนอง
- รับจำนอง
- ขึ้นเงินจากจำนอง
- ไถ่ถอนจากจำนอง
- รับโอนมรดกที่ดิน
- ผู้จัดการมรดก
- ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน
- โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก
- ขอถือกรรมสิทธิ์รวม
- ให้ถือกรรมสิทธิ์รวม
- แลกเปลี่ยน
- เช่า
- ให้เช่า
- เบ่งเช่าเฉพาะส่วน
- ให้แบ่งเช่าเฉพาะส่วน
- ภาระจำยอม
- ภาระจำยอมบางส่วน
- สิทธิเก็บกิน
- สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน
- รับโอนในฐานะตัวการ
- บุริมสิทธิ
- สิทธิเหนือพื้นดิน
- ภารติดพันในอสังหาริมทรัพย์
- ห้ามโอน
- ลงชื่อคู่สมรส
- แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส
- โอนตามคำสั่งศาล
- โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์
- ผู้ปกครองทรัพย์
- ได้มาโดยการครอบครอง
- รังวัดสอบเขตที่ดิน
- แบ่งแยกในนามเดิม
- แบ่งกรรมสิทธิ์รวม
- แบ่งขาย
- แบ่งให้
- แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์
- รวมโฉนดที่ดิน
- อายัดที่ดิน
- ขอใบแทน
- ขอหนังสือรับรองราคาประเมิน
- ตรวจหลักฐานการถือกรรมสิทธิ์
- ขอแก้ชื่อ - สกุล
- ขอแก้คำนำหน้านามและสกุลตามสามี

- **แบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจโฉนด (ท.ด.๒๑)**
- **แบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจ น.ส.๓, น.ส.๓ ก. (ท.อ.๔)**
- **แบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจอาคารชุด (อ.ช.๒๑)**