



รอบรู้เรื่องที่ดิน

@ ชัชชาณ

นายชัยชาญ สิริวิธัชธรรม
กรรมการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน



Secondary Mortgage Corporation
บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง

เรื่องควรรู้.....ก่อนเป็นเจ้าของที่ดิน

ก่อนจะซื้อขายหรือ
ครอบครองที่ดิน เราควร
รู้เรื่องกฎหมายที่ดิน
เป็นอันดับแรก

เพื่อให้ถูกหลัก หรือ อาจทำผิด
กฎหมายโดยไม่รู้ตัว เช่น ในกรณี
ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินที่มี
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ จะต้องไปจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน
หรือหากซื้อขาย หรือ จำนองโฉนดที่ดินฯ
แล้วไม่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
กรมที่ดิน จะถือว่าการซื้อขายที่ดิน
หรือ จำนองที่ดินนั้นเป็น **“โมฆะ”**



ในกรณีที่ท่านเป็นเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะซื้อขาย หรือครอบครอง
ทำประโยชน์จากที่ดินมานานแล้ว แต่ที่ดินนั้นยังไม่มีหลักฐานเป็น
โฉนดที่ดิน สิ่งแรกที่จะต้องทำคือ **“การขออนุญาตโฉนดที่ดิน”** และ
“การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” โดยทั้ง 2 เรื่องต้องทำ คือ

1. การขออนุญาตโฉนดที่ดินด้วยการทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อน
สามารถปฏิบัติตามนี้
 - ยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่
 - เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบ สอนสอนความถูกต้อง และหลักเกณฑ์
ทางกฎหมายแล้วดำเนินการรังวัดที่ดิน
 - เมื่อดำเนินการครบถ้วนถูกต้อง ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายแล้ว
 - เจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือโฉนดที่ดินให้บุคคล
ที่ขออนุญาตเอกสารสิทธิในที่ดินต่อไป
2. เมื่อมีโฉนดที่ดินแล้ว มีการเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดิน
 - ควรมีความรู้เรื่องการซื้อ - ขายที่ดิน หรือสอบถามเจ้าหน้าที่
ณ สำนักงานที่ดิน
 - ในกรณีต้องการเปลี่ยนชื่อเจ้าของใหม่ในทุกกรณี ผู้ขอต้องไปยื่น
คำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินทุกครั้ง
เพื่อให้การโอนนั้นชอบด้วยกฎหมาย และปรากฏชื่อท่านที่โฉนดที่ดิน
 - มีข้อสงสัยเกี่ยวกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือการจดทะเบียน
เกี่ยวกับที่ดิน สามารถสอบถาม ณ สำนักงานที่ดินได้ทุกแห่ง

ถ้าท่านไม่รู้เรื่องกฎหมาย แล้วไปซื้อที่ดินกับผู้ชาย โดยไม่จดทะเบียน
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน เมื่อผู้ชายหรือเจ้าของเดิมไปแจ้งว่า
ทำโฉนดที่ดินหาย แล้วขออนุญาตโฉนดที่ดินใหม่ ผู้ซื้อจะเสียเปรียบ
และเสียค่าที่ดินไปโดยรู้เท่าไม่ถึงการณ์ครับ...

