

ข้อควรทราบสำหรับจดทะเบียนจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

I. คำอธิบาย: ในกรณีต้องการซื้อขายที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการจดทะเบียนแล้ว

ผู้จะซื้อและผู้จะขายต้องไปยังสำนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่เพื่อขอโอนกรรมสิทธิ์

(1) การจดทะเบียนซื้อขายที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องกระทำภายใน 1 เดือนนับแต่มีการเซ็นสัญญาจะซื้อจะขาย

หากเกินระยะเวลาที่กำหนดจะมีค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 1 เท่าของค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อ 1 เดือน สูงสุดไม่เกิน 20 เท่า

(2) ก่อนการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จะต้องแจ้งขอชำระภาษีมูลค่าเพิ่มที่ดินและภาษีที่ดินก่อน

II. เอกสารที่ต้องเตรียม:

ชื่อเอกสาร	อ้างอิงกฎหมาย	ที่มาของเอกสาร	หมายเหตุ
ใบคำร้องขอจดทะเบียนที่ดิน	กฎหมายการจดทะเบียนที่ดิน มาตรา 34	แนบด้วยตนเอง	ผู้ยื่นคำขอสามารถดาวน์โหลดเอกสารได้ในเว็บไซต์ หรือขอรับได้ที่เคาน์เตอร์ให้บริการของกรมที่ดิน
สัญญาจะซื้อจะขายตัวจริงพร้อมสำเนา	กฎหมายจดทะเบียนที่ดิน มาตรา 34	แนบด้วยตนเอง	1. ใช้สัญญามาตรฐาน (สามารถดาวน์โหลดเอกสารได้ในเว็บไซต์ หรือขอรับได้ที่เคาน์เตอร์ให้บริการของกรมที่ดิน) 2. ติดอากรแสตมป์ใบสัญญาตัวจริงในอัตรา 1/1000 ของมูลค่าที่ดิน
เอกสารรับรองตราขายของผู้ถือกรรมสิทธิ์	กฎหมายการจดทะเบียนที่ดิน มาตรา 40, 41, 42	บุคคลธรรมดายื่นขอคัดจากสำนักงานทะเบียน	1. ผู้รับโอนต้องแนบบัตรประจำตัวประชาชน เว้นแต่จะไปด้วยตนเอง 2. ในกรณีที่ผู้รับโอนเป็นบุคคลขาดสมรรถภาพหรือไร้ความสามารถไม่ต้องแนบ แต่จะต้องให้ผู้แทนหรือผู้อุปการะตามกฎหมายไปเพื่อตรวจสอบสถานะหรือแนบหลักฐานแสดงตนพร้อมตราประทับของผู้แทนหรือผู้อุปการะ 3. หากผู้รับโอนเป็นนิติบุคคล ให้แนบหนังสือจัดตั้งนิติบุคคล (จดทะเบียนเปลี่ยนแปลง) ตัวจริง พร้อมสำเนา เมื่อตรวจสอบแล้วว่าฉบับสำเนาตรงตามตัวจริง ก็จะคืนตัวจริงให้ ส่วนฉบับสำเนา ให้นิติบุคคลระบุข้อความ "เอกสาร (สำเนา) ฉบับนี้ตรงตามฉบับจริงทุกประการ หากพบว่าเป็นเท็จ ผู้ยื่นเรื่องยินยติรับผิดชอบตามกฎหมาย" 4. ไม่ต้องแนบหากเอกสารแสดงสาเหตุจดทะเบียนและหนังสือยินยอมได้ผ่านการรับรองเอกสารตามกฎหมาย 5. ไม่ต้องแนบ หากเอกสารแสดงสาเหตุจดทะเบียนผ่านการรับรองจากเอสโคร์แล้ว 6. ไม่ต้องแนบหากเป็นชาวต่างชาติหรือชาวจีนในพื้นที่ที่มีหนังสือมอบอำนาจที่ผ่านการรับรองหรือตรวจสอบจากกงสุลประจำประเทศนั้นๆ ระบุให้บุคคลที่สามดำเนินการจดทะเบียนที่ดินแทน 7. ไม่ต้องแนบหากเป็นชาวจีน ฮองกง หรือมาเก๊า ที่ผ่านการรับรองจากหน่วยงานที่จัดตั้งโดยกระทรวงบริหาร หน่วยงานที่ระบุ หรือหน่วยงานเอกชนที่ได้รับอนุญาต
หลักฐานแสดงตนของผู้ยื่นเรื่อง 1. เนทาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนารายการเกี่ยวกับบ้าน 2. หลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล และกรรมการ หรือหนังสือจัดตั้งนิติบุคคล (จดทะเบียนเปลี่ยนแปลง) ตัวจริง พร้อมสำเนา หรือเอกสารที่คัดมาพร้อมสำเนา 3. หลักฐานแสดงตนชาวจีนโพ้นทะเล 4. หลักฐานแสดงสัญชาติ	กฎหมายการจดทะเบียนที่ดิน มาตรา 34, 42	1. ยื่นขอสำเนาทะเบียนบ้านจากสำนักงานทะเบียน ส่วนสำเนารายการเกี่ยวกับบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน ให้ถ่ายเอกสารหรือเซ็นระบุข้อความยินยอมให้หน่วยงานจดทะเบียนตรวจสอบผ่านระบบคอมพิวเตอร์ 2. นิติบุคคลยื่นขอจากหน่วยงานจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง 3. ชาวจีนโพ้นทะเลยื่นขอจากองค์การกิจการชาวจีนโพ้นทะเล หรือกงสุลประจำประเทศที่ชาวจีนโพ้นทะเลพำนักอยู่	1. บุคคลทั่วไปแนบเอกสารรายการที่ 1, นิติบุคคลแนบเอกสารรายการที่ 2 และชาวจีนโพ้นทะเลแนบเอกสารรายการที่ 3 2. ในกรณีที่ผู้รับโอนเป็นบุคคลขาดสมรรถภาพหรือไร้ความสามารถให้แนบเอกสารแสดงตนผู้แทนหรือผู้อุปการะ 3. กรณีที่เอกสารข้างต้นเป็นฉบับสำเนาให้ระบุข้อความ "สำเนาเอกสารฉบับนี้ตรงตามฉบับจริงทุกประการ หากพบว่าเป็นเท็จ ผู้ยื่นเรื่องยินยติรับผิดชอบตามกฎหมาย" พร้อมประทับตรา 4. สำหรับชาวจีนโพ้นทะเล ให้แสดงเอกสารแสดงตนที่ออกโดยองค์การกิจการชาวจีนโพ้นทะเล หรือเอกสารแสดงตนอื่นที่มีรูปถ่าย 5. สำหรับผู้รับโอนที่แนบเอกสารมอบอำนาจที่ออกโดยหน่วยงานประจำต่างประเทศ ให้แนบเอกสารแสดงตนของผู้รับโอนด้วย 6. ชาวต่างชาติต้องแนบเอกสารแสดงสัญชาติ เช่น หนังสือเดินทาง บัตรพำนักถาวรเป็นต้น 7. ชาวจีนจะต้องแนบบัตรแสดงตนที่ออกโดยกระทรวงมหาดไทย หรือหน่วยงานที่ระบุ หรือบัตรพำนักถาวรของไต้หวัน 8. ชาวจีนโพ้นทะเลหรือมาเก๊า ต้องแสดงหนังสือเดินทาง หรือหลักฐานถิ่นที่อยู่ถาวรของชาวจีนโพ้นทะเลหรือมาเก๊า
โฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	กฎหมายการจดทะเบียนที่ดิน มาตรา 34	แนบด้วยตนเอง	
เอกสารสละสิทธิ์จะซื้อจะขายลำดับที่หนึ่ง	กฎหมายการจดทะเบียนที่ดิน มาตรา 97 กฎหมายที่ดินมาตรา 104 กฎหมายแพ่ง มาตรา 425 วรรค 1	แนบด้วยตนเอง	1. ผู้จะซื้อลำดับที่หนึ่งต้องแนบเอกสารสละสิทธิ์ซื้อพร้อมเอกสารรับรองตราขาย 2. หากผู้จะขายแนบบัตรรับรองตามกำหนด ก็ไม่ต้องแนบ 3. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะขายให้แก่บุคคลคนเดียวกับ และหากไม่มีผู้จะซื้อลำดับที่หนึ่งตามกฎหมายที่ดิน มาตรา 104 ไม่ต้องแนบ
หลักฐานการชำระภาษีแต่ละชนิด	ความเสมอภาคแห่งสิทธิ์ในที่ดิน มาตรา 36, กฎหมายภาษีที่ดิน มาตรา 23, กฎหมายภาษีมรดกและให้เปล่า มาตรา 5, 42 ภาษีที่ดิน มาตรา 51	1. สำนักงานภาษีท้องถิ่น 2. กรมสรรพากร	1. การโอนที่ดินต้องแจ้งชำระภาษีมูลค่าเพิ่มที่ดิน 2. การโอนที่ดินต้องแจ้งชำระภาษีที่ดิน 3. ในกรณีที่ให้เปล่า ต้องยื่นขอชำระภาษีให้เปล่ากับกรมสรรพากร 4. เอกสารการชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีที่ดินต้องผ่านการตรวจสอบ พร้อมระบุข้อความ "ไม่ติดค้างภาษีที่ดิน" "ไม่ติดค้างภาษีโรงเรือน" และลงลายมือชื่อของเจ้าหน้าที่กำกับ
หนังสือมอบอำนาจ	กฎหมายที่ดิน มาตรา 37 วรรค 1 กฎหมายการจดทะเบียนที่ดิน มาตรา 37	แนบด้วยตนเอง	1. หากเจ้าตัวไม่สามารถดำเนินการด้วยตนเองให้แนบหนังสือมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำแทนได้ 2. หากหนังสือคำร้องมีการระบุผู้รับมอบอำนาจอยู่ก่อนแล้ว ก็ไม่ต้องแนบเอกสารนี้

III. ขั้นตอนการยื่นเรื่อง :

- 1) ให้ผู้ยื่นเรื่องกรอกคำร้องขอจดทะเบียนที่ดิน พร้อมนำเอกสารดังที่กล่าวไว้ข้างต้นไปยังกรมที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ เพื่อชำระค่าธรรมเนียม รับใบเสร็จการชำระค่าธรรมเนียม และใบรับเอกสาร ในการรับเอกสาร ผู้ยื่นเรื่องหรือผู้รับมอบอำนาจต้องแสดงเอกสารแสดงตน (เช่น บัตรประจำตัวประชาชน ใบขับขี่) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ และคืนให้เมื่อตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว
- 2) เมื่อกรมที่ดินได้รับคำร้องแล้วก็จะเริ่มตรวจสอบตามกฎหมาย หากต้องเพิ่มเติมหรือแก้ไขข้อมูล ผู้ยื่นเรื่องจะต้องแก้ไขข้อมูลให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับแต่ที่ได้หนังสือแจ้งแก้ไขข้อมูล หากสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าวแล้วยังไม่ได้แก้ไขข้อมูล หรือแก้ไขไม่ครบถ้วนก็จะปฏิเสธคำขอ และเมื่อตรวจสอบว่าถูกต้องครบถ้วนแล้วก็ส่งต่อไปยังบันทึกข้อมูลต่อไป
- 3) เมื่อจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว ผู้ยื่นเรื่องหรือผู้รับมอบอำนาจต้องนำใบรับเอกสาร พร้อมตราขายไปยังเคาน์เตอร์เพื่อรับโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมด้วยเอกสารอื่นดังนี้
 - ※หมายเหตุ (1) หากมีข้อควรทราบในการยื่นเรื่องอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ ให้ปฏิบัติตามกฎหมาย หากมีการแก้กฎหมาย ให้อ้างอิงจากกฎหมายฉบับล่าสุดเป็นสำคัญ
 - (2) หากไม่ได้ยื่นเอกสารผ่านเอสโคร์ ให้เขียนคำรับรองแยกที่ละฉบับ
 1. คำรับรองของผู้มอบอำนาจ ข้าพเจ้าไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนให้ผู้รับมอบอำนาจ หากพบว่าเป็นเท็จ ข้าพเจ้ายินยติรับผิดชอบตามกฎหมาย โปรดประทับตราลงลายมือชื่อ และเขียนวันที่กำกับ
 2. คำรับรองของผู้รับมอบอำนาจ ข้าพเจ้าไม่ได้มีอาชีพรับดำเนินการจดทะเบียนที่ดิน และไม่ได้เก็บค่าตอบแทนแต่อย่างใด หากพบว่าเป็นเท็จ ข้าพเจ้ายินยติรับผิดชอบตามกฎหมาย โปรดประทับตรา ลงลายมือชื่อ และเขียนวันที่กำกับ

IV. ระยะเวลาดำเนินการ: 3 วัน

V. ค่าธรรมเนียม: ขนาดที่ดิน × ส่วนที่ได้รับ × ราคาที่ดิน/1000 + ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง/1000

ค่าธรรมเนียมการออกเอกสาร: แผ่นละ 80 ดอลลาร์ไต้หวัน

※คำแนะนำ※

★สาเหตุที่ต้องยื่นเอกสารเพิ่มที่พบบ่อย★

- อากรแสตมป์ (อัตราพื้นที่หนึ่งของมูลค่าที่ดิน และอัตราพื้นที่หนึ่งของราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง)
- หลักฐานการละเว้นภาษีมรดกต้องผ่านการตรวจสอบ พร้อมระบุข้อความ "ไม่ติดค้างภาษีที่ดิน" "ไม่ติดค้างภาษีโรงเรือน" และลงลายมือชื่อของเจ้าหน้าที่กำกับ
- แนบโฉนดของเจ้าของกรรมสิทธิ์ กรณีมีการดำเนินการในที่ดินส่วนของผู้เช่าของกรรมสิทธิ์ร่วมอื่น
- ตราประทับที่ใช้ในสัญญาไม่ชัดเจน หรือไม่ตรงกับในเอกสารรับรองตราขาย
- เอกสารรับรองตราขายมีอายุเกิน 1 ปีนับแต่วันที่ต้องการยื่นเรื่อง

★เกร็ดความรู้เกี่ยวกับอัตราภาษี★

สำหรับที่ดินที่ตรงตามเงื่อนไขที่ดินเพื่อพักอาศัย ให้ยื่นเรื่องต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 40 วันก่อนการคำนวณภาษีที่ดินในแต่ละปี (หรือก่อนวันที่ 22 กันยายน) หากเกินกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จะใช้คำนวณในปีถัดไป

หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการยื่นเรื่องที่เกี่ยวข้อง สามารถตรวจสอบได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ต่อไปนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับท่าน

สำนักงานที่ดินเขตป่าเต็ง เมืองเถาหยวน

ที่อยู่: เลขที่ 146 ถนนจงชิง เขตป่าเต็ง เมืองเถาหยวน

เบอร์โทรศัพท์: (03) 3667478

สายด่วนโทรฟรี 0800: 0800523666

สำนักงานทะเบียนเขตป่าเต็ง เมืองเถาหยวน เบอร์โทรศัพท์: (03) 3682851

สำนักงานเขตป่าเต็ง เมืองเถาหยวน เบอร์โทรศัพท์: (03) 3683155

กรมสรรพากรท้องถิ่นเมืองเถาหยวน เบอร์โทรศัพท์: (03) 3326181

กรมสรรพากรเขตเหนือเมืองเถาหยวน กระทรวงการคลัง เบอร์โทรศัพท์: (03) 3396511

สายด่วนบริการให้คำปรึกษาสำหรับชาวเมืองเถาหยวน 1999

เว็บไซต์ข้อมูลเถาหยวน : <http://e-services.tycg.gov.tw/TycgOnline/>

VI. ขั้นตอนการดำเนินการ:



