คำถามที่พบบ่อย

๑. อยากติดต่อศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดสกลนคร ทำอย่างไร

ตอบ : ๑. โทรมาได้ที่สายด่วน ๑๕๖๗ หรือ หมายเลข ๐๙๒-๔๐๙-๒๒๕๖

๒. มาด้วยตนเอง ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดสกลนคร ตั้งอยู่ที่ ศาลากลางจังหวัดสกลนครชั้น ๑

๓. เฟซบุ๊ก “ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดสกลนคร”

๔. แอพพลิเคชันไลน์ “ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดสกลนคร”

๒. อยากร้องเรียนต่อศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดสกลนครในเรื่องที่เป็นคดีในชั้นศาล ได้หรือไม่

ตอบ : เรื่องที่มีการฟ้องร้องเป็นคดีอยู่ในสาล เป็นเรื่องราวที่ไม่อาจรับไว้พิจารณา และไม่มีอำนาจเข้าไปก้าวล่วงได้เนื่องจากอาจเป็นการละเมิดอำนาจศาล ซึ่งรวมถึงกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งคดีเสร็จเด็ดขาดแล้ว ไม่อาจรับไว้พิจารณาด้วยเช่นกัน

คำถามที่พบบ่อย

๓. อยากร้องเรียนแต่ไม่อยากบอกชื่อ

ตอบ : อาจเข้าข่ายบัตรสนเท่ห์ ตามมติคณะรัฐมนตรีกำหนดไม่ให้รับเรื่องไว้พิจารณาและจำหน่ายเรื่องออกจากสารบบ เว้นแต่ ปรากฏหลักฐาน กรณีแวดล้อมปรากฏชัดแจ้ง ตลอดจนชี้พยานบุคคลแน่นอนได้ หรือเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์

๔. ไม่สามารถยื่นเรื่องร้องเรียนร้องทุกข์ด้วยตนเองได้ ให้ผู้อื่นดำเนินการแทนได้ไหม

ตอบ : ผู้ร้องเรียนร้องทุกข์ ต้องร้องเรียนร้องทุกข์ด้วยตนเอง เว้นแต่ เจ็บป่วย หรือไม่สามารถร้องเรียนร้องทุกข์ด้วยตนเองได้เพราะเหตุจำเป็นอื่น สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นร้องเรียนร้องทุกข์แทนได้

คำถามที่พบบ่อยเรื่อง ที่ดิน

๑. อยากทราบค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดิน

• ค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดินมี ๒ กรณีดังนี้

๑. โฉนดที่ดินที่ออกโดยวิธีการเดินสำรวจ

- ที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ ค่าใช้จ่ายแปลงละ ๑๑๐ บาท ถ้าเกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินเสียเพิ่มอีกไร่ละ ๒ บาท (ถ้ามีเศษคิดเป็น ๑ ไร่)

๒. โฉนดที่ดินที่ออกโดยวิธีการเฉพาะราย

- คิดค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบบเหมาจ่ายตามประกาศของจังหวัด (แต่ละจังหวัดไม่เท่ากัน)
- ค่าโฉนดที่ดิน ที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ ค่าใช้จ่ายแปลงละ ๕๐ บาท ถ้าเกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินเสียเพิ่มอีกไร่ละ ๒ บาท (ถ้ามีเศษคิดเป็น ๑ ไร่)
- ค่าหลักเขตแปลงละ ๖๐ บาท (๔ หลัก) หากปักหลักเขตเพิ่มคิดเพิ่มอีกหลักละ ๑๕ บาท
- ค่าประกาศออกโฉนดที่ดินแปลงละ ๑๐ บาท
- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท
- ค่ามอบอำนาจเรื่องละ ๒๐ บาท

คำถามที่พบบ่อยเรื่อง ที่ดิน

๒. ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน เจ้าหน้าที่ได้มาทำการรังวัดเดินสำรวจบริเวณที่ดินแต่ติดธุระไม่สามารถนำเดินสำรวจได้ จะต้องทำอย่างไร

ตอบ : เจ้าของที่ดินสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปนำรังวัดเดินสำรวจในที่ดินแทนได้ โดยใช้ใบมอบอำนาจและนำหลักฐานในที่ดินไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ในวันทำการรังวัด

๓. เจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดในที่ดินแล้ว อยากทราบว่าจะต้องใช้เวลาเท่าใดจึงจะได้รับโฉนดที่ดิน

ตอบ : ในกรณีปกติหากไม่มีเหตุขัดข้องเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเรื่องออกโฉนดที่ดินและแจกให้เจ้าของที่ดินได้ภายในระยะเวลา ๖๐ วัน นับแต่วันทำการรังวัด แต่หากมีเหตุขัดข้องอาจต้องใช้ระยะเวลานานกว่านั้นทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นกรณีๆ ไป

๔. ในวันทำการรังวัดเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ไม่สามารถตกลงแนวเขตกันได้ จะมีขั้นตอนและวิธีการดำเนินการอย่างใด

ตอบ : ช่างผู้ทำการรังวัดจะให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง นำชี้เขตในส่วนที่พิพาทเพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน จากนั้นเจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการสอบสวนไกล่เกลี่ย ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คำถามที่พบบ่อยเรื่อง ที่ดิน

๕. การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือแจ้งแล้วแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ลงนามรับรองแนวเขต สำนักงานที่ดินฯ จะดำเนินการอย่างใด

ตอบ : กรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่แตกต่างจากเดิมถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังชี้แนวเขตแล้วแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่คัดค้านการรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินจะมีหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด ภายในกำหนด ๓๐ วัน โดยส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หากมีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายในกำหนดดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้แก่ผู้ขอรังวัดโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

คำถามที่พบบ่อยเรื่อง ที่ดิน

๖. การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินในเขต สปก. หรือป่าไม้ จะสามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

ตอบ : สามารถยื่นขอออกโฉนดที่ดินได้หากที่ดินนั้นมีหลักฐาน ส.ค.๑ หรือมีหลักฐานว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนประกาศเขต สปก. หรือป่าไม้

คำถามที่พบบ่อยเรื่อง ที่ดิน

๗. อยากทราบว่า “จำนอง” กับ “ขายฝาก” ต่างกันอย่างไร เพื่อประกอบการตัดสินใจที่จะกู้เงินนำไปเป็นทุนทำธุรกิจบางอย่าง

• “จำนอง” คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า “ผู้จำนอง” เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้รับจำนอง” เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ส่วน “ขายฝาก” คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อโดยมีข้อตกลงกันว่า ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ฉะนั้นข้อแตกต่างที่สำคัญของสัญญาจำนองกับสัญญาขายฝากที่ควรทราบจึง มีดังนี้

๑. “จำนอง” กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองไม่โอนไปยังผู้รับจำนอง จึงไม่ต้องมีการส่งมอบทรัพย์ที่จำนองให้ผู้รับจำนอง แต่ “ขายฝาก” กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก จึงต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้รับซื้อฝาก

๒. จำนองไม่ต้องกำหนดระยะเวลาไถ่ถอน ไม่ชำระหนี้ ผู้รับจำนองจะยึดทรัพย์สินที่จำนองมาเป็นของตนไม่ได้ในทันที จะต้องฟ้องบังคับจำนอง แต่ขายฝากมีกำหนดเวลาไถ่ถอน ถ้าผู้ขายฝากไม่ไถ่ถอนภายในเวลาที่ตกลงกันไว้ในสัญญา ผู้ขายฝากหมดสิทธิ์ที่จะไถ่ถอนทรัพย์นั้นคืนมาเป็นของตน หากตกลงจะคืนที่ดินกันภายหลังครบกำหนดแล้ว ก็ต้องเป็นเรื่องซื้อขายที่ดินไม่ใช่ไถ่ถอนจากการขายฝากอีก

๓. การจดทะเบียนจำนองเสียค่าธรรมเนียมร้อนละ ๑ จากวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ถ้าเป็นการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนดเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ ของวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท และไม่เสียภาษีอากร แต่สำหรับการจดทะเบียนขายฝากเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ และเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร

คำถามที่พบบ่อยเรื่อง ที่ดิน

๘. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปทำการแทนได้หรือไม่ใช้แบบพิมพ์อะไร

ตอบ : หากผู้ทำนิติกรรมไม่สามารถไปทำนิติกรรด้วยตัวเอง สามารถมอบอำนาถให้บุคคลที่รู้เห็นเกี่ยวกับการทำนิติกรรมนั้นไปดำเนินการแทนได้โดยใช้แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน หรือพิมพ์ / เขียน ในกระดาษทั่วไปที่มีเนื้อหาสาระครบถ้วนเช่นเดียวกับแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน

ถาม – ตอบ สคบ.

๑. กรณี ผู้ร้องค้างชำระค่างวดรถยนต์กี่งวด ไฟแนนซ์จึงจะสามารถทำการยึดรถได้

ตอบ : ผู้ร้องต้องค้างชำระครบ ๓ งวด ไฟแนนซ์จะยกเลิกสัญญา และมีจดหมายแจ้งเตือนให้ทราบล่วงหน้าอีก ๓๐ วัน จึงจะสามารถยึดรถได้ แต่ถ้าผู้ร้องเซ็นต์เอกสารยินยอมให้รถไป ทางไฟแนนซ์ก็สามารถยึดรถไปได้เลย

๒. กรณี ผู้ร้องซื้อรถยนต์ใหม่ป้ายแดง ใช้ได้ไม่ถึงเดือนรถมีปัญหาที่ระบบเครื่องยนต์ ผู้ร้องต้องการเปลี่ยนรถยนต์ แต่ทางผู้ประกอบการแจ้งว่าจะซ่อมให้เท่านั้น

ตอบ : กรณีนี้ให้ทางผู้ร้องทำหนังสือแจ้งความประสงค์ให้ทางผู้ประกอบการทราบเพื่อเจรจาไกล่เกลี่ย กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ แนะนำให้ร้องเรียนที่ สคบ.

๓. กรณีผู้ร้องเช่าอพาร์ทเม้นท์ ทางผู้ประกอบการคิดค่าน้ำ – ค่าไฟแพงเกินจริง

ตอบ : เบื้องต้นให้ตรวจสอบที่สัญญาเป็นการหลัก กรณีเรียกเก็บไม่ตรงตามสัญญาสามารถร้องเรียนที่ สคบ. ได้

๔. กรณีผู้ร้องจองบ้าน / คอนโด แต่กู้ไม่ผ่าน ต้องการขอเงินจองและเงินดาวน์คืนได้หรือไม่ ?

ตอบ : กรณีกู้ไม่ผ่านทางผู้ประกอบการมีสิทธิ์ริบเงินจอง , เงินทำสัญญา แต่ส่วนอื่นๆ เช่น เงินดาวน์ , เงินค่าตกแต่ง ต้องคืนให้ผู้ซื้อ