

กฎหมายน่ารู้ ซื้อ — ขายที่ดิน

!! ต้องรู้ !!

ประเภทเอกสารสิทธิ์ที่ดิน
ไม่เสียรู้! ไม่โดนหลอก! ไม่โดนโกง

องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้ว

ที่มา : สำนักงานกิจการยุติธรรม

ประเภทของเอกสารที่ดิน

ซื้อ ขาย โอน จำนอง ➡ ได้



ครุฑสีเขียว

น.ส. 3 ก.

หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ



ครุฑสีดำ

น.ส. 3

หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ



ครุฑสีแดง

น.ส. 4

(โฉนดที่ดิน)

ซื้อ ขาย โอน ➡ ไม่ได้

(ยกเว้นเป็นมรดก)

ส.ป.ก. 4 - 01

เอกสิทธิ์ให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน
ในการทำเกษตรกรรมเท่านั้น

น . ส . 2

เอกสารสิทธิ์ที่ดินใบจอง

ภ.บ.ท. 5

ใบชำระภาษีบำรุงท้องที่

สทก.

สิทธิครอบครองการทำประโยชน์



โฉนดที่ดิน

น.ส.4

ตราครุฑสีแดง

หากมีโฉนดไว้ครอบครอง
ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ 100 %



ซื้อ - ขาย



โอน



จำนอง



ค้ำประกัน

สามารถทำนิติกรรมได้

ผู้ซื้อ - ขาย ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อ
หน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่สำนักงานที่ดิน “เท่านั้น”

ระวัง !!!! สิทธิอาจหมดลงเมื่อถูกผู้อื่น

แย่งครอบครอง 10 ปี



โฉนดที่ดิน น.ส.3 ก. ตราครุฑสีเขียว

มีระวางรูปถ่ายที่ทางอากาศชัดเจน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์
(สิทธิครอบครองทำประโยชน์)

“ ไม่ใช่โฉนด ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ ”
แต่สามารถซื้อขาย โอน จำนองธนาคารได้

เมื่อมีการสอบเขตชัดเจนแล้วสามารถนำหลักฐานไปขออนุญาตโฉนดได้

ออกได้ทันที ไม่ต้องรอ 30 วัน

ระวัง !!! สิทธิอาจหมดลงเมื่อ ถูกผู้อื่นแย่งครอบครอง 1 ปี



โฉนดที่ดิน น .ส . 3

ตราครุฑสีดำ

ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศชัดเจน

หนังสือรับรองการทำประโยชน์
(สิทธิครอบครองการทำประโยชน์)

“ไม่ใช่โฉนด ยังไม่มีกรรมสิทธิ์”
แต่สามารถซื้อขาย โอน จำนองธนาคารได้

เมื่อมีการสอบเขตชัดเจนแล้วสามารถนำหลักฐานไปขออนุญาตโฉนดได้
เจ้าหน้าที่มาทำการรังวัด ทัดประกาศ 30 วัน
หากไม่มีใครคัดค้านจึงจะทำเรื่องออกโฉนดได้

ระวัง !!! สิทธิอาจหมดลงเมื่อ ถูกผู้อื่นแย่งการครอบครอง 1 ปี

ใบจอง น.ส. 2

อนุญาตให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินชั่วคราว

ต้องเริ่มทำประโยชน์ภายใน 6 เดือน
(หลังราชการออกใบจองให้)

ต้องใช้ประโยชน์ให้เสร็จภายใน 3 ปี
(หลังได้ใบจอง)

ต้องใช้ประโยชน์มากกว่า 75 % ของที่ดิน
โอนไม่ได้ เป็นมรดกได้

สามารถนำใบจองไปขอ น.ส.3/น.ส.3ก./ข. หรือ โฉนดที่ดินได้ แต่บังคับ
ห้ามโอน

ตราครุฑสีแดงหรือสีน้ำเงิน ที่ดิน ส.ป.ก. 4-01

เอกสารสิทธิ์ให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน ในการทำเกษตรกรรมเท่านั้น

“ ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ”

แต่โอนได้ แบ่งแยกได้ เป็นมรดกตกทอดได้
(ตามเงื่อนไขรัฐ)

คุณสมบัติ

- มีฐานะยากจน
- ครอบครองได้ครอบครัวยุคไม่เกิน 50 ปี
- ไม่ใช่แล้วต้องคืนรัฐ ผิดเงื่อนไขรัฐยึดคืน

อาจมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข การใช้งานและการครอบครองที่ดิน