เช็กลิสต์ตรวจเอกสารที่ดินก่อนซื้อ

สิ่งที่ผู้ซื้อควรตรวจก่อนวางมัดจำ · แบบตัวอย่างเพื่อศึกษาและปรับใช้

3 เรื่องต้องรู้

เรื่อง	หลักที่ควรรู้
โฉนด (น.ส.4)	กรรมสิทธิ์ · โอนโดยจดทะเบียน
น.ส.3 / น.ส.3 ก.	สิทธิครอบครอง · โอนโดยจดทะเบียน · ถูกแย่งต้องฟ้องภายใน 1 ปี
ส.ค.1	แจ้งการครอบครองเท่านั้น · ต้องตรวจว่าออกโฉนดได้หรือไม่

เช็กลิสต์ตรวจเอกสารที่ดินก่อนซื้อ

☐ ขอดูเอกสารสิทธิตัวจริง ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง
☐ ตรวจสารบบที่ดิน: ชื่อผู้ถือ ภาระจำนอง ภาระจำยอม การอายัด
☐ ตรวจว่าผู้ขายมีอำนาจขาย (ถ้าเป็นที่ดินมรดก ต้องมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทครบ)
☐ ดูที่ดินจริง: หลักเขต ทางเข้าออก คนที่อยู่หรือทำประโยชน์
☐ ถ้าเป็น ส.ค.1: ตรวจว่าออกเอกสารสิทธิได้หรือไม่ และไม่อยู่ในเขตป่าหรือที่สาธารณะ
☐ ขอรังวัดสอบเขตถ้าแนวเขตไม่ชัด
☐ ทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหนังสือ ระบุเงื่อนไขคืนมัดจำ
☐ นัดโอนและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อสังเกต: ราคาที่ถูกผิดปกติเป็นสัญญาณเตือน อย่าวางมัดจำก่อนตรวจเอกสารและสารบบที่ดิน