



หลักสูตร กฎหมายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

1. หลักการและเหตุผล

ที่ดินเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการดำรงชีวิตและการพัฒนาประเทศ ถือเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ในขณะที่ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ในด้านต่างๆ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องไม่มีที่สิ้นสุด ธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นหนึ่งในกลไกสำคัญของเศรษฐกิจไทยที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง การลงทุน และการจ้างงานในระดับประเทศ ดังนั้นผู้ประกอบการธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์จึงจำเป็นต้องมีความเข้าใจทั้งด้านเศรษฐกิจ การเงิน การบริหารจัดการ และที่สำคัญคือ “ความรู้ทางกฎหมาย” ซึ่งเป็นฐานรากสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงและถูกต้อง

ในทางปฏิบัติธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายแขนง อาทิ กฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายสัญญา กฎหมายควบคุมอาคารและการผังเมือง กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีผลโดยตรงต่อการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น เพื่อยกระดับความรู้ความเข้าใจทางกฎหมายของผู้ประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างถูกต้องตามหลักกฎหมาย สถาบันเสริมศึกษาและทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จึงกำหนดจัดโครงการฝึกอบรม หลักสูตร กฎหมายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ขึ้น

2. วัตถุประสงค์

เพื่อให้ผู้เข้ารับการอบรม

1. มีความเข้าใจในหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นระบบ
2. พัฒนาทักษะการวิเคราะห์และประยุกต์ใช้กฎหมายในการดำเนินธุรกิจและการวางแผนโครงการอสังหาริมทรัพย์
3. สามารถป้องกันและจัดการข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นในทางปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. เนื้อหาการฝึกอบรม

1. เจาะลึกหลักกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (6 ชั่วโมง)
 - 1.1 สิทธิในที่ดินประเภทต่างๆ
 - 1.2 การขออนุญาตโฉนดที่ดิน การแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรังวัดสอบเขตที่ดิน
 - 1.3 สิทธิหน้าที่ระหว่างเจ้าที่ดินแปลงติดกัน เช่น ที่ดินรुकล้ำกัน ทางจำเป็น ภาระจำยอม การก่อสร้างตึกหรืออาคารบังแสงหรือลมที่ดินแปลงติดกัน

2. กรณีศึกษาปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน (6 ชั่วโมง)
 - 2.1 การจำนองที่ดินโดยไม่จดทะเบียน แต่มีการส่งมอบโฉนดที่ดิน
 - 2.2 สิทธิหน้าที่ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ตามสัญญาจำนองที่ดิน
 - 2.3 การซื้อขายที่ดินโดยไม่จดทะเบียน
 - 2.4 การครอบครองปรปักษ์
 - 2.5 การซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดก
 - 2.6 สิทธิหน้าที่ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิม (ผู้ขาย) ผู้ซื้อ และบุคคลภายนอกซึ่งมาซื้อที่ดินต่ออีกทอดหนึ่ง
3. เทคนิคการออกแบบสัญญาประเภทต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (3 ชั่วโมง)
4. กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายควบคุมอาคารและการผังเมือง (3 ชั่วโมง)
5. เจาะลึกกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายภาษีอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และเทคนิคการจดทะเบียนนิติกรรมสัญญาในที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย (3 ชั่วโมง)
6. Workshop: การวางแผนภาษีในธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (3 ชั่วโมง)

4. วิทยากร

อาจารย์อิสราณวัฒน์ ศรีคุณ

วิทยากรประจำสถาบันเสริมศึกษาและทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

5. รูปแบบการอบรม

การบรรยาย การยกตัวอย่างจากกรณีศึกษา การศึกษาจากแนวคำพิพากษาศาล และ Workshop โดยสามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้จริง

6. วัน เวลา และสถานที่จัดอบรม

ใช้เวลาอบรม 4 วัน ๆ ละ 6 ชั่วโมง รวม 24 ชั่วโมง ระหว่างเวลา 09.00 – 16.00 น.

รุ่นที่	วันที่จัดฝึกอบรม
1	วันเสาร์ที่ 7 - วันอาทิตย์ที่ 8 มีนาคม 2569 และ วันเสาร์ที่ 14 - วันอาทิตย์ที่ 15 มีนาคม 2569
2	วันเสาร์ที่ 13 - วันอาทิตย์ที่ 14 มิถุนายน 2569 และ วันเสาร์ที่ 20 - วันอาทิตย์ที่ 21 มิถุนายน 2569
3	วันเสาร์ที่ 5 - วันอาทิตย์ที่ 6 กันยายน 2569 และ วันเสาร์ที่ 12 - วันอาทิตย์ที่ 13 กันยายน 2569

สถานที่จัดอบรม ณ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์พัทยา

7. คุณสมบัติของผู้เข้ารับการอบรม/จำนวนผู้เข้าอบรม

- เจ้าของที่ดิน
- ผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุด/คอนโด)
- นักพัฒนาโครงการที่ดินและอาคาร
- ผู้ประกอบอาชีพนายหน้าขายที่ดิน
- ที่ปรึกษา นักวางแผนด้านอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารองค์กรธุรกิจ
- จำนวนผู้เข้าอบรม 40 คน/รุ่น (จำนวนผู้เข้าอบรมต้องเกินกว่าจุดคุ้มทุนจึงจะดำเนินการจัดอบรมได้)

8. ค่าลงทะเบียนการอบรม

สถาบันเสริมศึกษาและทรัพยากรมนุษย์ เก็บค่าลงทะเบียนจากผู้สมัครเข้ารับการอบรม ดังนี้

- ค่าลงทะเบียนคนละ 19,000 บาท (หนึ่งหมื่นเก้าพันบาทถ้วน)
(รวมเอกสาร ใบรับรองผ่านการอบรม อาหารว่าง/อาหารกลางวัน)
- กรณีชำระค่าลงทะเบียนก่อนวันจัดอบรม 10 วัน ได้รับสิทธิ์ส่วนลด (Early bird) 10% คงเหลือค่าลงทะเบียน คนละ 17,100 บาท (หนึ่งหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยบาทถ้วน)
- บุคลากร มธ. ได้รับสิทธิ์ส่วนลด 20% คงเหลือ ค่าลงทะเบียน คนละ 15,200 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันสองร้อยบาทถ้วน)
- ผู้เข้ารับการอบรมจากส่วนราชการของกระทรวงและกรมต่าง ๆ สามารถเบิกค่าลงทะเบียนจากต้นสังกัดได้ตามหนังสือกระทรวงการคลังที่ กค 0409.6/ว 95 ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2549
- สำหรับพนักงานรัฐวิสาหกิจและองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น สามารถเบิกค่าลงทะเบียนจากต้นสังกัดได้ตามระเบียบของแต่ละหน่วยงาน

หมายเหตุ :

1. กรณีผู้สมัครเข้ารับการอบรมต้องการยกเลิกการเข้ารับการอบรม ต้องทำหนังสือแจ้งให้สถาบันทราบเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 7 วันทำการ
2. กรณีผู้สมัครเข้ารับการอบรมชำระค่าลงทะเบียนเรียบร้อยแล้วและไม่เข้ารับการอบรมตามวันที่กำหนดโดยไม่แจ้งให้สถาบันทราบตามเงื่อนไขข้อ 1 สถาบันขอสงวนสิทธิ์ไม่คืนเงินค่าลงทะเบียน
3. ผู้สมัครเข้ารับการอบรมต้องได้รับการยืนยันการจัดอบรมจากสถาบันอย่างเป็นทางการก่อน (1 สัปดาห์ก่อนวันจัดอบรม) จึงดำเนินการจองตั๋วเครื่องบินและที่พักได้
4. สถาบันเสริมศึกษาและทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นสถาบันการศึกษาในกำกับของรัฐบาลจึงไม่อยู่ในข่ายที่ต้องถูกหักภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7% และภาษีหัก ณ ที่จ่าย 3%

9. รายละเอียดการชำระค่าลงทะเบียน

1. โอนเงิน หรือ ผากเช็ค (เช็คสั่งจ่าย สถาบันเสริมศึกษาและทรัพยากรมนุษย์ มธ.)
 เข้าธนาคารกรุงไทย สาขามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์ บัญชีเงินฝากออมทรัพย์
 ชื่อบัญชี สถาบันเสริมศึกษาและทรัพยากรมนุษย์ มธ. เลขที่บัญชี 986-6-08069-2
2. ส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงิน (Pay-in) พร้อมใบสมัคร
 - www.icehr.tu.ac.th เมนู ส่งหลักฐานโอนเงิน
 - หรือสแกนหลักฐานการโอนเงิน (Pay-in) ส่งไฟล์ไปทาง E-mail : icehr.tu@gmail.com

ช่องทางการติดต่อ

- โทรศัพท์: 0 2221 6111 ต่อ 4900
- โทรสาร (FAX): 0 2225 7517
- E-mail: icehr.tu@gmail.com

10. วิธีการประเมินผลการอบรม

1. ประเมินผลด้วยแบบสอบถามเพื่อประเมินวิทยากรรายวิชา
2. ประเมินผลด้วยแบบสอบถามเพื่อประเมินความพึงพอใจของผู้เข้ารับการอบรมที่มีต่อโครงการฝึกอบรม

11. การรับรองผลการอบรม

ผู้เข้ารับการฝึกอบรมต้องมีเวลาเข้ารับการฝึกอบรมไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของระยะเวลาการฝึกอบรม จึงจะได้รับหนังสือรับรองการเข้าอบรมจากสถาบันเสริมศึกษาและทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

12. ผู้รับผิดชอบโครงการ

นางสาววิปศยา เบาสันเทียะ

โทรศัพท์ 0 2221 6111 ต่อ 4900

โทรศัพท์มือถือ 08 5927 0795

e-mail: pumpuy.wb@gmail.com

กำหนดการฝึกอบรม
หลักสูตร กฎหมายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
ณ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์พัทยา

วันที่/เวลา	รายละเอียด/เนื้อหาการฝึกอบรม
วันแรกของการอบรม	
08.30 - 08.45 น.	ลงทะเบียน/รับเอกสาร
08.45 - 09.00 น.	เปิดการอบรมและแนะนำโครงการ
09.00 - 12.00 น.	- เจาะลึกหลักกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ - สิทธิในที่ดินประเภทต่างๆ - การขออนุญาตที่ดิน การแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรังวัดสอบเขตที่ดิน
12.00 - 13.00 น.	พักรับประทานอาหารกลางวัน
13.00 - 16.00 น.	- เจาะลึกหลักกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ) - สิทธิหน้าที่ระหว่างเจ้าที่ดินแปลงติดกัน เช่น ที่ดินรูก้ำกัน ทางจำเป็น ภาระจำยอม การก่อสร้างตึกหรืออาคารบังแสงหรือลมที่ดินแปลงติดกัน
วันที่สองของการอบรม	
09.00 - 12.00 น.	- กรณีศึกษาปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน - การจำนองที่ดินโดยไม่จดทะเบียน แต่มีการส่งมอบโฉนดที่ดิน - สิทธิหน้าที่ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ตามสัญญาจำนองที่ดิน - การซื้อขายที่ดินโดยไม่จดทะเบียน
12.00 - 13.00 น.	พักรับประทานอาหารกลางวัน
13.00 - 16.00 น.	- กรณีศึกษาปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน (ต่อ) - การครอบครองปรปักษ์ - การซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดก - สิทธิหน้าที่ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิม (ผู้ขาย) ผู้ซื้อ และบุคคลภายนอกซึ่งมาซื้อที่ดินต่ออีกทอดหนึ่ง
วันที่สามของการอบรม	
09.00 - 12.00 น.	เทคนิคการออกแบบสัญญาประเภทต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
12.00 - 13.00 น.	พักรับประทานอาหารกลางวัน
13.00 - 16.00 น.	กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายควบคุมอาคารและการผังเมือง
วันที่สี่ของการอบรม	
09.00 - 12.00 น.	เจาะลึกกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายภาษีอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และเทคนิคการจดทะเบียนนิติกรรมสัญญาในที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย
12.00 - 13.00 น.	พักรับประทานอาหารกลางวัน
13.00 - 16.00 น.	Workshop: การวางแผนภาษีในธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
16.00 น.	เสร็จสิ้นการอบรม

หมายเหตุ : 1. กำหนดการอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม

2. พักรับประทานอาหารว่าง ช่วงเช้า เวลา 10.30 - 10.45 น. และ ช่วงบ่าย เวลา 14.30 - 14.45 น.