



คู่มือ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประเภทก่อภาระผูกพัน ในอสังหาริมทรัพย์



จัดทำโดย
กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำนำ

ด้วยรัฐบาลได้มอบนโยบายให้ทุกกระทรวงดำเนินงานที่มีประโยชน์เพื่อมอบเป็น “ของขวัญปีใหม่ให้กับประชาชน” โดยกระทรวงมหาดไทยได้จัดทำโครงการภายใต้แนวคิด “มหาดไทยบำบัดทุกข์ สร้างสุขทั่วไทย” และกรมที่ดินได้ดำเนินงาน “สำนักงานที่ดินทั่วไทย รวดเร็ว โปร่งใส ใส่ใจบริการ” ซึ่งมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ประชาชนได้รับบริการที่มีคุณภาพ ถูกต้อง รวดเร็ว โปร่งใส โดยปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน และเป็นที่ยึดถือไว้วางใจของประชาชน และยุทธศาสตร์ของกรมที่ดินด้านการพัฒนาระบบบริหารจัดการองค์การตามหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี ซึ่งมีเป้าประสงค์ให้บุคลากรกรมที่ดินมีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง เป็นไปด้วยความรวดเร็ว โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเพื่อเป็นการพัฒนาพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินต่าง ๆ ทั่วประเทศ ให้มีความรู้ภายใต้การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย และระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องและมีคู่มือที่ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน อ้างอิง ให้คำแนะนำแก่ประชาชนได้อย่างถูกต้อง สะดวก รวดเร็วและเป็นมาตรฐานเดียวกัน ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลและเป็นที่ยังพอใจของประชาชน กรมที่ดินจึงได้ดำเนินการปรับปรุงคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยได้จัดทำคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในประเภทก่อการผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใหม่ เพื่อดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาล กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดินดังกล่าว

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดิน ประชาชนทั่วไปที่สนใจศึกษาหาความรู้ และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๕๘

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
๑. การจดทะเบียนประเภทจํานอง	๑
- ความหมาย	๑
- กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๑
- ประเภทการจดทะเบียน	๑
๑. จํานอง	๑
๒. จํานองเฉพาะส่วน	๑
๓. จํานองเพิ่มหลักทรัพย์	๒
๔. จํานองลำดับที่สอง หรือ จํานองลำดับที่สาม ฯลฯ	๒
๕. จํานองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์	๓
๖. ขึ้นเงินจํานอง	๓
๗. ไถ่ถอนจากจํานอง	๓
๘. แบ่งไถ่ถอนจากจํานอง	๔
๙. ไถ่ถอนจากจํานองบางราย	๔
๑๐. ผ่อนต้นเงินจากจํานอง	๕
๑๑. ลดเงินจากจํานอง	๕
๑๒. ปลดจํานอง	๖
๑๓. โอนชำระหนี้จํานอง	๖
๑๔. แบ่งโอนชำระหนี้จํานอง	๗
๑๕. หลุดเป็นสิทธิจากจํานอง	๗
๑๖. โอนสิทธิการรับจํานอง	๗
๑๗. ระบุจํานอง (ปลดจํานอง)	๙
๑๘. ระบุจํานอง (ศาลขายบังคับจํานอง)	๙
๑๙. ระบุจํานอง (หนี้เคลื่อนที่เคลื่อนที่)	๑๐
๒๐. แก้ไขหนี้จํานองเป็นประกัน	๑๐
๒๑. แก้ไขเปลี่ยนแปลงจํานอง (แปลงหนี้ใหม่)	๑๐
๒๒. เปลี่ยนชื่อผู้รับจํานอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)	๑๐

เรื่อง

หน้า

- สารสำคัญ	๑๑
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง	๑๗
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๓๘
- ค่าธรรมเนียม	๕๖
- กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม	๔๙
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๕๐
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ	๕๐
- อากรแสดมปี	๕๑
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ.๒๕๕๐	๕๓
- ตัวอย่างคำขอ สัญญา บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๘๐
๒. การจดทะเบียนประเภทเช่า	๑๘๑
- ความหมาย	๑๘๑
- กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๑๘๑
- ประเภทการจดทะเบียน	๑๘๑
๑. เช่า	๑๘๑
๒. เช่าเฉพาะส่วน	๑๘๒
๓. แบ่งเช่า	๑๘๒
๔. แบ่งเช่าเฉพาะส่วน	๑๘๒
๕. เช่าช่วง	๑๘๒
๖. เช่าช่วงเฉพาะส่วน	๑๘๒
๗. แบ่งเช่าช่วง	๑๘๒
๘. แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน	๑๘๒
๙. โอนสิทธิการเช่า หรือ โอนสิทธิการแบ่งเช่า	๑๘๓
๑๐. โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน	๑๘๓
๑๑. แบ่งโอนสิทธิการเช่า หรือ แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่า	๑๘๓
๑๒. แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หรือ แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน	๑๘๓
๑๓. โอนมรดกสิทธิการเช่า	๑๘๓
๑๔. แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า	๑๘๓
๑๕. เลิกเช่า	๑๘๓

เรื่อง

หน้า

๑๖. เลิกเช่าบางส่วน	๑๘๔
๑๗. เลิกเช่าช่วง	๑๘๔
๑๘. เลิกเช่าช่วงบางส่วน	๑๘๔
๑๙. ปลอดการเช่า	๑๘๔
๒๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการเช่า)	๑๘๔
๒๑. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการเช่า)	๑๘๔
๒๒. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดการเช่า)	๑๘๔
- สารระสำคัญ	๑๘๕
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนเช่า	๑๘๘
- คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๑๙๖
- ค่าธรรมเนียม	๒๐๔
- อากรแสดมปี	๒๐๕
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการเช่าที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑	๒๐๖
- ตัวอย่างคำขอ สัญญา บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๒๒๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒	๓๕๕
- ตัวอย่างคำขอ สัญญา บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๓๗๑
๓. การจดทะเบียนประเภทการจำยอม	๔๐๓
- ความหมาย	๔๐๓
- กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง	๔๐๓
- ประเภทการจดทะเบียน	๔๐๓
๑. การจำยอม	๔๐๓
๒. การจำยอมเฉพาะส่วน	๔๐๓
๓. การจำยอมบางส่วน หรือ การจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน	๔๐๓
๔. แก้ไขเปลี่ยนแปลงการจำยอม	๔๐๓
๕. ปลอดการจำยอม	๔๐๔
๖. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการจำยอม)	๔๐๔
๗. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการจำยอม)	๔๐๔

เรื่อง

หน้า

๘. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ-ปลอดภาระจำยอม)	๔๐๔
๙. เลิกภาระจำยอม	๔๐๔
๑๐. เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอม	๔๐๕
- สาระสำคัญ	๔๐๕
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับภาระจำยอม	๔๐๗
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๔๑๑
- ค่าธรรมเนียม	๔๑๙
- อากรแสดมป์	๔๑๙
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐	๔๒๑
- ตัวอย่างคำขอ บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๔๓๒
๔. การจดทะเบียนประเภทสิทธิเก็บกิน	๔๘๕
- ความหมาย	๔๘๕
- กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง	๔๘๕
- ประเภทการจดทะเบียน	๔๘๕
๑. สิทธิเก็บกิน	๔๘๕
๒. สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน	๔๘๕
๓. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิเก็บกิน)	๔๘๕
๔. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน)	๔๘๖
๕. เลิกสิทธิเก็บกิน	๔๘๖
- สาระสำคัญ	๔๘๖
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิเก็บกิน	๔๘๗
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๔๙๐
- ค่าธรรมเนียม	๔๙๑
- อากรแสดมป์	๔๙๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙	๔๙๓
- ตัวอย่างคำขอ บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๕๐๑

เรื่อง	หน้า
๕. การจดทะเบียนประเภทสิทธิเหนือพื้นดิน	๕๒๙
- ความหมาย	๕๒๙
- กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	๕๒๙
- ประเภทการจดทะเบียน	๕๒๙
๑. สิทธิเหนือพื้นดิน	๕๒๙
๒. สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน	๕๒๙
๓. แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน	๕๒๙
๔. ปลดสิทธิเหนือพื้นดิน	๕๒๙
๕. โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน	๕๒๙
๖. เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน	๕๒๙
- สาระสำคัญ	๕๒๙
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิเหนือพื้นดิน	๕๓๐
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๕๓๒
- ค่าธรรมเนียม	๕๓๔
- อากรแสดมภ์	๕๓๕
- ตัวอย่างคำขอ บันทึก การแก้ไขทะเบียนที่ดิน	๕๓๖
๖. การจดทะเบียนประเภทสิทธิอาศัย	๕๕๗
- ความหมาย	๕๕๗
- กฎหมาย และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง	๕๕๗
- ประเภทการจดทะเบียน	๕๕๗
๑. สิทธิอาศัย	๕๕๗
๒. เลิกสิทธิอาศัย	๕๕๗
- สาระสำคัญ	๕๕๗
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิอาศัย	๕๕๘
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๕๕๙
- ค่าธรรมเนียม	๕๖๑
- อากรแสดมภ์	๕๖๑
- ตัวอย่างคำขอ บันทึก การแก้ไขทะเบียนที่ดิน	๕๖๒

เรื่อง	หน้า
๗. การจดทะเบียนประเภทการระติตพันในอสังหาริมทรัพย์	๕๗๑
- ความหมาย	๕๗๑
- กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๕๗๑
- ประเภทการจดทะเบียน	๕๗๑
๑. การระติตพันในอสังหาริมทรัพย์	๕๗๑
๒. แบ่งก่อตั้งการระติตพันในอสังหาริมทรัพย์	๕๗๑
๓. การระติตพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน	๕๗๑
๔. ปลอดการระติตพันในอสังหาริมทรัพย์	๕๗๑
๕. เลิกการระติตพันในอสังหาริมทรัพย์	๕๗๑
- สารระสำคัญ	๕๗๑
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการระติตพันในอสังหาริมทรัพย์	๕๗๓
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๕๗๔
- ค่าธรรมเนียม	๕๗๕
- อากรแสดมปี	๕๗๖
- ตัวอย่างคำขอ บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๕๗๗
๘. การจดทะเบียนประเภทบรรายส่วน	๕๙๕
- ความหมาย	๕๙๕
- กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๕๙๕
- สารระสำคัญ	๕๙๕
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนบรรายส่วน	๕๙๗
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๕๙๙
- ค่าธรรมเนียม	๖๐๒
- ตัวอย่างคำขอ บันทึก การแก้ทะเบียนที่ดิน	๖๐๕
๙. การจดทะเบียนประเภทห้ามโอน	๖๑๓
- ความหมาย	๖๑๓
- กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๖๑๓
- ประเภทการจดทะเบียน	๖๑๓

เรื่อง

หน้า

๑. ห้ามโอน	๖๑๓
๒. ห้ามโอนเฉพาะส่วน	๖๑๓
๓. เลิกห้ามโอน	๖๑๓
๔. เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน	๖๑๓
- สารระสำคัญ	๖๑๓
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนห้ามโอน	๖๑๖
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๖๑๗
- ค่าธรรมเนียม	๖๑๘
- ตัวอย่างคำขอ บันทึก การแก้ไขทะเบียนที่ดิน	๖๒๒
๑๐. การจดทะเบียนประเภทบุริมสิทธิ	๖๔๓
- ความหมาย	๖๔๓
- กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๖๔๓
- ประเภทการจดทะเบียน	๖๔๓
๑. บุริมสิทธิ	๖๔๓
๒. บุริมสิทธิเฉพาะส่วน	๖๔๓
๓. ปลอดบุริมสิทธิ	๖๔๓
๔. เลิกบุริมสิทธิ	๖๔๓
- สารระสำคัญ	๖๔๓
- แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับบุริมสิทธิ	๖๔๕
- คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๖๔๖
- ค่าธรรมเนียม	๖๔๙
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์	๖๕๐
- ตัวอย่างคำขอ บันทึก การแก้ไขทะเบียนที่ดิน	๖๕๒

การจดทะเบียนจำนอง

● ความหมาย

จำนอง หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐

- หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๒๗๙ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๖

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๒๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๓๗๔๑๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **จำนอง** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนร่วมกันทั้งหมด เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนอง” ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท หรือ นาย ก. นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ นำที่ดินทั้งแปลงมาขอจดทะเบียนประเภท “จำนอง” ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยธนาคาร เอ เป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้เป็นหลักประกัน เป็นต้น

๒. **จำนองเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเฉพาะส่วน” ซึ่งผู้จำนองสามารถจำนองได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของร่วมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยให้ความยินยอมแต่อย่างใด เช่น นาย ก. นาย ข. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ โดย นาย ข. มาขอ

จดทะเบียนประเภท “จำนองที่ดินเฉพาะส่วน” ของตนไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท ที่ดินส่วนของ นาย ก. มิได้จำนองด้วย เป็นต้น

๓. จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อื่นๆ ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้ จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไป ตามสัญญาจำนองเดิม เช่น เมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ นาย ก. จำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๖ ธนาคาร เอ และนาย ก. นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ มาขอ จดทะเบียนประเภท “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์” ไว้กับธนาคาร เอ โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนอง และเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ทุกประการ เป็นต้น

การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นคน เดียวกับเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเดิมหรือคนละคนกันก็ได้ นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนอง ไว้เดิมกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นชนิดเดียวกันหรือคนละชนิดก็ได้ เช่น เดิมจำนองที่ดินโฉนดไว้ ต่อมานำสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็ได้ แต่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการ จดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินต่างนำทรัพย์สินของตนมาประกันหนี้ ร่วมกันในมูลหนี้รายเดียวกัน ผลของการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ในทางด้านกฎหมายจึงเท่ากับเข้า เป็นลูกหนี้ร่วมกัน และผลทางทะเบียนที่ดินเท่ากับจำนองร่วมกัน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือการ จำนองเพิ่มหลักทรัพย์นั้น ทุนทรัพย์ที่จำนองไม่เพิ่มแต่หลักประกันเพิ่ม

๔. จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม ฯลฯ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การ จำนองยังคงมีอยู่เจ้าของขอจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนอง เดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ นำที่ดินมาขอ จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ระหว่างการจำนอง ยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้ขอยืมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาจากธนาคาร เอ เพื่อนำมาขอจดทะเบียน ประเภท “จำนองลำดับที่สอง” ไว้กับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๕. จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่งโดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองหรือครั้งที่สามนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์” หรือ “จำนองลำดับที่สามเพิ่มหลักทรัพย์” ฯลฯ แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไปจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับที่สอง - เพิ่มหลักทรัพย์” เพื่อประกันหนี้ของ นาย ข. ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓ ไว้กับธนาคาร บี แล้วตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๕ อีกฉบับหนึ่ง

๖. ชิ้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกันกับสัญญาจำนองเดิม เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้จดทะเบียนประเภทจำนองไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. กับธนาคาร เอ ตกลงกันขึ้นเงินจากจำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ อีกเป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นวงเงินจำนองทั้งสิ้น ๒๐,๐๐๐ บาท จึงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาขอจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง” เป็นต้น

๗. โถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนวนลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนวนนี้ให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็นหลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้ นาย ก. โถ่ถอนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำโฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “โถ่ถอนจากจำนอง” เป็นต้น

๘. แบ่งโถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ใช้อื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบ ติดอยู่ ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือ ยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนวนลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ มาจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้กับธนาคาร เอ หลังจากนั้น นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนวนนี้ให้กับธนาคาร เอ เป็นเงิน ๕,๐๐๐ บาท โดยธนาคาร เอ และ นาย ก. ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนอง ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕,๐๐๐ บาท นาย ก. และธนาคาร เอ จึงนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มาขอจดทะเบียน “แบ่งโถ่ถอนจากจำนอง” เป็นต้น

การจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองจะทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิโถ่ถอนมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๘))

๙. โถ่ถอนจากจำนองบางราย หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ใช้อื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมา ผู้จำนองและผู้รับจำนองบางรายมาขอจดทะเบียนเนื่องจากมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองบางราย แต่ไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันรายนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่น

ที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม และการที่ลูกหนี้ ผู้จำนองชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายหนึ่ง รายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้น ๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบต่อหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองบางราย จึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้คำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ และธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดยแบ่งเป็นจำนองกับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และจำนองกับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองให้กับธนาคาร เอ เสร็จสิ้นแล้ว โดยธนาคาร เอ ได้ทำหนังสือเป็นหลักฐานว่าได้รับชำระหนี้จาก นาย ก. ครบถ้วนแล้ว จึงยินยอมให้ นาย ก. ไถ่ถอนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ได้ พร้อมทั้งได้ส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ให้แก่ นาย ก. แล้ว นาย ก. จึงนำโฉนดที่ดินและหลักฐานการได้รับชำระหนี้ของธนาคาร เอ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “แบ่งไถ่ถอนจากจำนองบางราย” ส่วนที่ดินแปลงนี้ยังคงเป็นหลักทรัพย์จำนองเป็นประกันหนี้ของธนาคาร บี ในวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๐. ผ่อนต้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้ชำระหนี้จำนองบางส่วนเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ให้กับธนาคาร เอ โดยธนาคาร เอ และนาย ก. ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ผ่อนต้นเงินจากจำนอง” เพื่อเป็นหลักฐานว่า นาย ก. ยังคงมีหนี้จำนองอยู่กับธนาคาร เอ วงเงินจำนองเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท โดยยังคงมีที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เป็นประกันหนี้อยู่ตามเดิม เป็นต้น

๑๑. ลดเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ในอนาคตไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินจำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ได้เบิกเงินกู้จากธนาคาร เอ

เป็นเงินเพียง ๕๐,๐๐๐ บาท ธนาकार เอ และนาย ก. จึงมายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “ลดเงินจากจำนอง” จากเดิมจำนองที่ดินเป็นประกันหนึ่งวงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ลดลง เหลือ ๕๐,๐๐๐ บาท ตามที่กู้ยืมเงินจริง เป็นต้น

๑๒. ปลดจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยก และแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่มีการจำนองครบติดอยู่แปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงแต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนอง โดยไม่ลดวงเงินจำนอง ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครบติดอยู่ตามเดิม เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาकार เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญา จำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมานาย ก. และธนาकार เอ มาขอจดทะเบียนประเภท “ปลดจำนอง” โดยตกลงกันให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนองโดยที่ไม่ลดวงเงินจำนอง เป็นประกัน โดยให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ยังคงมีการจำนองเป็นประกันหนึ่งวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

กรณีเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนองส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดจำนอง” เช่นกัน

๑๓. โอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาकार เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญา จำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้ว นาย ก. ผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ธนาकार เอ ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ที่จำนองไว้ นั้น ให้แก่ธนาकार เอ เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนอง โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้จำนอง” เป็นต้น

กรณีการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอน น้อยกว่าหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง

ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ แต่ถ้าตราคาสงัหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนอง หนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน การจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองโดยมีข้อตกลงเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

๑๔. แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมากู้กรณีมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่จำนองเพียงบางแปลงเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกันบางส่วน ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ และ ๒ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ จึงทำ ความตกลงกับธนาคารผู้รับจำนองมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกันบางส่วนเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่อีก ๕๐,๐๐๐ บาท กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท “แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง” เป็นต้น

๑๕. หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างเป็นทางการได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียน เนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองฟ้องศาลบังคับให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง เช่น นาย ก. จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา ธนาคาร เอ ได้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ หลุดเป็นสิทธิแก่ธนาคาร เอ. มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง” เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ เสียภาษีอากรเช่นเดียวกับการขาย เป็นต้น

๑๖. โอนสิทธิการรับจำนอง หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างเป็นทางการได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓

มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี ได้มาขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนอง” เป็นต้น

กรณีมีการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง ในกรณีที่ผู้จำนองมิได้มาให้ถ้อยคำรับรูยินยอมด้วย เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนให้ได้ แต่ต้องบันทึกลงในทำยสัญญาโอนสิทธิการรับจำนองนั้นว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้บอกแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖) ถ้าวางได้ผู้จำนองได้มาให้ถ้อยคำยินยอมต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วยก็ให้จดทะเบียนได้

โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย หมายถึง กรณีที่สิทธิการรับจำนองตกไปให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้นตามผลของกฎหมาย เช่น การแปลงสภาพขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย โดยจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ “ทศท. คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)” ดังนั้น ที่ดินที่องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยรับจำนองไว้ ต้องจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เป็นต้น

โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้ โดยได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งแก่บุคคลอื่น เช่น กรณี ธนาคาร เอ รับจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ของนาย ก. เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้วงเงินจำนอง ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยระบุว่าจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชี ๖๐,๐๐๐ บาท และหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาท ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้เงินกู้ค่าก่อสร้างโรงงาน ๔๐,๐๐๐ บาทให้แก่ธนาคาร บี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร บี มาขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” เป็นต้น

โอนสิทธิการรับจำนองบางราย หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันโดยระบุว่าจำนองเพื่อประกันหนี้ที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นจำนวนเท่าใด ต่อมาผู้รับจำนองบางรายได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ และธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๒๐,๐๐๐ บาท โดย

แบ่งเป็นจำนองกับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และจำนองกับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมาธนาคาร เอ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนวงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ให้แก่ธนาคาร ซี โดยธนาคาร เอ และธนาคาร ซี นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนอง บางราย” มีผลทำให้ที่ดินแปลงนี้มีการจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับธนาคาร บี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท และธนาคาร ซี วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

๑๗. ระวังจำนอง (ปลดจำนอง) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไป โดยยังไม่มีภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด หนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. และธนาคาร เอ ตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ พ้นจากการจำนอง โดยยังไม่มีภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไป โดยหนี้ระหว่างนาย ก. กับธนาคาร เอ ยังคงมีอยู่ แต่กลายเป็นหนี้ที่ไม่มีหลักทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ โดย นาย ก. และธนาคาร เอ ได้มาขอจดทะเบียนประเภท “ระวังจำนอง (ปลดจำนอง)” เป็นต้น

๑๘. ระวังจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มีคำสั่ง ให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไปให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระวังจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน จึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดต่อไป เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไว้กับธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องบังคับจำนองจนศาลได้มีคำสั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น มีนาย ดำ ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไปให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระวังจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน แล้วจึงขอให้จดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามคำสั่งศาล.....)” เป็นต้น

๑๙. ระบุจำนวน (หนี้เคลื่อนที่) หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนวนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้เป็นบุคคลเดียวกันทำให้การจำนองระบุจำนวนหนี้เคลื่อนที่เปลี่ยนไป เช่น นาย ก. จดทะเบียนประเภทจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไร่กับ ธนาคาร เอ วงเงินจำนอง ๑๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนองลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา นาย ก. ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคาร เอ จึงฟ้องศาลบังคับจำนองและศาลได้สั่งให้ขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ปรากฏว่า ธนาคาร เอ ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด จึงต้องจดทะเบียนประเภท “ขายตามคำสั่งศาล” ก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระบุจำนวน (หนี้เคลื่อนที่)” เป็นต้น

๒๐. แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้น ในสิ่งที่มีสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย, การเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน, หรือกรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้รวมไว้ภายหลังลูกหนี้บางคนได้มีการชำระหนี้ในส่วนของตนหมดแล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดินส่วนนั้นพ้นจากการจำนอง

๒๑. แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอจดทะเบียนเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การเปลี่ยนตัวลูกหนี้เป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

๒๒. เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน เช่น ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ เป็นผู้รับจำนองที่ดินของนาย ก. ไว้ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕ ต่อมา ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ และธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ซึ่งทั้งสองฝ่ายเป็นนิติบุคคลเดียวกัน ตามกฎหมาย ขอให้เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองที่ดิน ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๕

จาก “ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ” เป็น “ธนาคาร เอ” กรณีนี้จึงจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)” เป็นต้น

● หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับจำนองในกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

● สารสำคัญ

- การจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาประกันการชำระหนี้ การจำนองจึงประกอบด้วยหนี้ที่จำนองเป็นประกันอันถือว่าเป็นส่วนประธาน กับสัญญาจำนองอันถือว่าเป็นส่วนอุปกรณ์ ดังนั้น การจำนองขึ้นอยู่กับหนี้ ถ้าหนี้ระงับสิ้นไป การจำนองก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

- ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ ผู้รับจำนองบังคับชำระจากทรัพย์สินที่จำนองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่บุคคลใด การจำนองจึงเป็นทรัพย์สินที่ติดติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒)

- ทรัพย์สินที่จำนองได้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ แต่ทรัพย์สินที่จดทะเบียนจำนองต่อเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑) ซึ่งได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ส่วนสังหาริมทรัพย์ต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนดไว้

- ที่ดินที่จำนองได้ ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว อันได้แก่ มีโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. และ แบบหมายเลข ๓) เฉพาะแบบหมายเลข ๓ ถ้าออกก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดินต้องแจ้ง ส.ค. ๑

- ที่ดินที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ จำนองได้ แต่ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อพิสูจน์สิทธิความเป็นเจ้าของก่อน

- ที่ดินที่มีใบจองจำนองไม่ได้ เพราะผู้เป็นเจ้าของเท่านั้นที่จำนองได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕)

- ที่ดินที่ห้ามโอน เช่น ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เป็นต้น ผู้เป็นเจ้าของสามารถจำนองได้ เนื่องจากการจำนองเป็นการประกันการชำระหนี้มิใช่เป็นการโอน แต่กฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติให้ที่ดินที่ห้ามโอนไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีภายในกำหนดห้ามโอน ผู้รับจำนองจึงไม่อาจบังคับจำนองภายในกำหนดห้ามโอน ต้องรอให้พ้นกำหนดห้ามโอนไปก่อนจึงบังคับจำนองได้

- ที่ดินที่จำนองได้ต้องขออนุญาต ได้แก่

(๑) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง (มาตรา ๓๓ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘)

(๒) ที่ดินที่ได้รับตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย (มาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘)

- ผู้ที่จะจำนองได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่จำนองเท่านั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๕) และต้องเป็นเจ้าของในขณะที่จำนอง เพียงแต่มีสิทธิเป็นเจ้าของในภายหน้าจะจำนองไม่ได้ เช่น ในระหว่างเช่าซื้อ ไม่อาจเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อมาจำนองได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๓/๒๕๐๔)

- บุคคลมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๖) เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดินได้จดทะเบียนให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน นาย ก. มีสิทธิจำนองที่ดินได้ แต่ต้องอยู่ภายในเงื่อนไขว่า นาย ข. ยังคงมีสิทธิเก็บกินอยู่ กรณีเช่นนี้ถ้ามีการบังคับจำนองขายทอดตลาด ผู้ที่ซื้อไปก็ต้องซื้อภายในเงื่อนไข คือสิทธิเก็บกินยังคงติดไปด้วย

- ผู้จำนองจะเป็นตัวลูกหนี้เองหรือคนอื่นก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๙)
- การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๔) มิฉะนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๕)
- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดข้อความที่จะลงในสัญญาจำนอง ดังนี้
 - (๑) ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนอง (มาตรา ๗๐๔)
 - (๒) ต้องระบุจำนวนเงินเป็นเรือนไทยเป็นจำนวนแน่ตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้นตราไว้เป็นประกัน (มาตรา ๗๐๘)
 - (๓) สัญญาจำนอง/สัญญาต่อท้ายฯ ต้องระบุโดยชัดเจนว่าเป็นการประกันหนี้ของบุคคลใด จะระบุในทำนองว่า “ประกันหนี้ นาย ก. หรือ นาย ข.” ไม่ได้ ต้องระบุให้ชัดเจน เช่น ประกันหนี้ นาย ก. ก็ต้องระบุแค่ประกันหนี้ นาย ก. หากเป็นการประกันหนี้ นาย ก. และ นาย ข. ก็ต้องระบุเป็น “และ” เท่านั้น เนื่องจากในการจดทะเบียนจำนองค้ำประกันหนี้ นั้น ผู้จำนองต้องทราบชัดเจนว่ากำลังค้ำประกันหนี้ของผู้ใด จำนวนสูงสุดเท่าใด เป็นต้น
 - (๔) มีข้อความบางอย่างที่กฎหมายห้ามตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ (มาตรา ๗๑๑) ได้แก่
 - (ก) ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง
 - (ข) ให้จัดการแก่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนอง
 - ข้อห้ามตามมาตรา ๗๑๑ เป็นข้อห้ามมิให้ตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ แต่ถ้าหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วคู่กรณียอมตกลงกันได้ เช่น เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินที่จำนองไว้นั้นให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้ยอมทำได้ โดยจดทะเบียนในประเภทโอนชำระหนี้จำนอง เป็นต้น
 - ข้อตกลงทำนองว่า “ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงินที่ขาดจนครบ หรือยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่นนอกจากที่จำนองนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ” แม้ข้อตกลงนี้จะขัดต่อ มาตรา ๗๓๓ แห่งประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ แต่มาตรา ๗๓๓ ไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวย่อมใช้บังคับได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๓/๒๔๘๐ และ ๑๖๘/๒๕๑๘) (ใช้เฉพาะลูกหนี้เท่านั้นจะใช้กับผู้ค้าประกันซึ่งมิได้เป็นลูกหนี้ด้วยไม่ได้)

- กรณีได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมในบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๑๑ ค้ำประกัน และลักษณะ ๑๒ จำนอง และมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือตั้งแต่วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ และได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือขอความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติฯ และกำชับการปฏิเสธคำขอจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว จำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ สรุปหลักการเรื่องค้ำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ และสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะและการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑.๑) ผลของกฎหมายที่แก้ไขใหม่มีผลโดยสรุปให้การค้ำประกันหนี้ ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันให้ชัดเจน ข้อตกลงให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมเป็นโมฆะ ระยะเวลา ในการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชดใช้เงิน ต้องชัดเจนมีระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด กรณีเจ้าหนี้ลดหนี้หรือเพิ่มหนี้ให้ลูกหนี้ หากผู้ค้ำประกันไม่ทราบมีผลให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้น หากข้อตกลงใดเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้เป็นโมฆะ การผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันต้องตกลงด้วยและการทำข้อตกลงผ่อนเวลาด่วนหน้าจะใช้บังคับไม่ได้

(๑.๒) การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว บทบัญญัติที่แก้ไขไม่ขัดกับทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้วางไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงไม่มีกรณีต้องแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

(๑.๓) การดำเนินการสอบสวนและจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่เรื่องจำนองตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ โดยเฉพาะกรณีที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมและให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมเป็นโมฆะ มีผลให้ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองไม่ให้มีข้อตกลงที่ขัดต่อบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว และหากตรวจสอบปรากฏว่ามีข้อตกลงใดข้อหนึ่งเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑.๔) แม้บทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้จะไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น แต่กรณีมีการแก้ไขสัญญาจำนองหรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองหรือการขึ้นเงินจำนอง ถือเป็นารตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืนกฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด โดยให้ถือปฏิบัติตาม (๑.๓)

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๒.๑) การปฏิเสธคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลที่ชัดเจนในการปฏิเสธคำขอและสิทธิในการอุทธรณ์ ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย โดยต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเคร่งครัด เนื่องจากการปฏิเสธคำขอโดยไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายย่อมถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒.๒) หลักกฎหมายที่แก้ไขใหม่เป็นการแก้ไขเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้จำนอง ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่นเป็นหลัก และบางส่วนเป็นการบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้จำนองในการบังคับจำนอง ดังนั้น การตรวจสอบสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง (ถ้ามี) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาให้ชัดเจนว่า สัญญาจำนองนั้นเป็นการจำนองเพื่อเป็นการค้ำประกันหนี้ของผู้จำนองเอง หรือเป็นการค้ำประกันหนี้เฉพาะของบุคคลอื่นเท่านั้น โดยให้ตรวจสอบจากข้อสัญญาที่ระบุว่าเป็นการจำนองค้ำประกันหนี้ของผู้ใดตามที่คู่สัญญาระบุไว้ในสัญญาจำนองเป็นหลัก ฉะนั้น ในกรณีที่เป็นการจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่นเท่านั้น การตรวจสอบสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง ให้พิจารณาข้อสัญญาว่าจะต้องมีข้อความที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่แก้ไขใหม่ ตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่

ให้ตกเป็นโมฆะทุกข้อ หากเป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนองเองด้วย ให้พิจารณาตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อ ๗ ถึงข้อ ๙ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ และตามมาตรา ๖๘๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่แก้ไขใหม่เป็นหลัก

(๒.๓) ในกรณีที่ข้อสัญญาไม่ชัดเจน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการสอบสวน ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และบันทึกถ้อยคำคู่สัญญาได้ตามอำนาจหน้าที่ โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจำนอง หรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองต้องให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อกำกับข้อความนั้น ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธคำขอโดยให้ผู้ขอต้องไปจัดทำสัญญาใหม่โดยเด็ดขาด

(๒.๔) ในกรณีที่ข้อสัญญามีข้อสงสัยในการตีความและไม่สามารถหาข้อยุติได้ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนและบันทึกรับรองไว้เป็นหลักฐานแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาและดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไปได้ เนื่องจากหากข้อสัญญาใดต่อมาในภายหลังศาลมีคำสั่งว่า เป็นโมฆะ เนื่องจากคู่สัญญาได้ตกลงกันไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ย่อมเป็นผลมาจากการตกลงของผู้จำนองและผู้รับจำนองที่ทำข้อสัญญานั้นเอง

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๑๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ สรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติม ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ และสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ และการพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผลของกฎหมายที่แก้ไขมีผลโดยสรุป คือ

(๓.๑) ให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมได้ รวมทั้งหากเป็นสถาบันการเงินหรือประกอบอาชีพค้ำประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระสามารถทำข้อตกลงล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้

(๓.๒) กำหนดเพิ่มเติมให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่บัญญัติไว้เกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของเจ้าหนี้และผู้ค้ำประกัน ตามมาตรา ๖๘๖ และ ๖๙๑ วรรคหนึ่ง เป็นโมฆะ

- กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ทำได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๒) แต่ถ้าผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้ อย่างไรก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก กรณีดังกล่าวกฎหมายไม่บังคับให้ต้องจดทะเบียนเพียงแต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ถ้าจะยกขึ้นต่อสู้ในระหว่างคู่กรณีกันเองยอมทำได้ ไม่เป็นการต้องห้าม ดังนั้น การจดทะเบียนที่เกี่ยวกับกรณีดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) จึงเป็นการจดทะเบียนเพื่อยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น มิใช่เป็นแบบของนิติกรรมที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนดังเช่นการจำนองซึ่งถ้าไม่จดทะเบียนจะตกเป็นโมฆะ

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีกรุงเทพมหานครขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ กรณีที่มีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดนำหนังสือของกรุงเทพมหานครที่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “ขายตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ตามหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่/..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” และถ้าการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีการจำนองติดไปด้วย ให้ดำเนินการจดทะเบียนประเภท “ขายระหว่างจำนองตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

แต่หากเป็นกรณีขายทอดตลาด โดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินที่ขายพ้นจากการจำนอง เนื่องจากมีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว หรือปลอดจากการจำนอง หรือปลอดจากการจำนอง เมื่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดนำเอกสารหลักฐานความยินยอมในเรื่องดังกล่าวของผู้รับจำนองมาแสดง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ ใถ่ถอนจากจำนอง ” หรือ “ ปลอดจำนอง ” หรือ “ ระงับจำนอง ” (ปลอดจำนอง) แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๔๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๗)

๒. การเช่ามิใช่ทรัพย์สินสิทธิ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๒๒ ที่จะต้องให้ผู้รับจำนองให้คำยินยอมก่อนแต่อย่างใด แต่เมื่อจดทะเบียนการเช่าแล้วผู้รับจำนองอาจจะร้องต่อศาลขอให้สั่งเพิกถอนการเช่านั้นได้ และถ้าศาลฟังได้ว่าผู้เช่าได้ทำไปโดยรู้ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย ศาลย่อมสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนเช่า นั้นเสียได้ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ แต่เมื่อการเพิกถอนมิใช่เพราะนิติกรรมเช่าเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงยอมต้องรับจดทะเบียน แต่ก่อนจดทะเบียนให้แจ้งคู่กรณีทราบถึงเหตุที่ทำให้เช่าดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนได้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วจดทะเบียนต่อไปได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๙๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

๓. กรณีทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดว่าเมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรแล้ว ให้ทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุน ฉะนั้น ทันทีกองทุนรับภาระการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็นของกองทุนโดยผลของกฎหมาย โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่าย คือ เกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกรตามแบบมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนกรณีกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรสามารถดำเนินการได้ใน ๒ กรณี คือ

๓.๑ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)”

๓.๒ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้วจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหนี้ของเกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่างการจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙)

การจดทะเบียนทั้งกรณีไถ่ถอนจากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ การโอนอสังหาริมทรัพย์จากเกษตรกรให้แก่กองทุนได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกรสำหรับเงินได้ รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร รวมถึงกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับและการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและโอนมาเป็นของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ เป็นต้นไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙)

๔. การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ให้ปฏิบัติ ดังนี้

๔.๑ เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อนามการผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือมีกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่

เป็นนิติบุคคลเดียวกันดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)”

๔.๒ ในกรณีที่มีคู่กรณีมายื่นขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว เนื่องจากผู้รับจำนองที่มีชื่อในทางทะเบียนได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียน

๔.๓ ในการรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ทราบถึงสาเหตุของการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองลงไว้ในคำขอ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และคำขอ (ท.ด. ๙)

๔.๔ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) และไม่ต้องเรียกเก็บภาษีอากร

๕. แม้ในขณะจดทะเบียนจำนองที่ดินจะอยู่ในกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็สามารถจดทะเบียนจำนองได้ เพราะการจำนองไม่ใช่การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การจดทะเบียนจำนองรายนี้จึงไม่เสียไปแต่อย่างใด แต่เมื่อรับจำนองแล้วผู้รับจำนองจะบังคับจำนองก่อนครบกำหนดห้ามโอนไม่ได้ เพราะภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีตามมาตรา ๓๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๖. กรณีที่ดินมีเจ้าของรวมหลายคน ความเป็นเจ้าของของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนย่อมกระจายไปทั่วที่ดินแปลงนั้นไม่ว่าจะเป็นส่วนใดหรือตารางวาใด เมื่อเจ้าของคนใดคนหนึ่งจำนองเฉพาะส่วนของตนไว้ การจำนองย่อมครอบคลุมไปทั่วทั้งแปลงเช่นเดียวกับสิทธิของเจ้าของรวม (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๔๙/๒๕๒๔) แม้ต่อมาในภายหลังจะมีการแบ่งแยกไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกประเภทใดหรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวมก็ตาม หากผู้รับจำนองมิได้ตกลงยินยอมด้วยแล้วก็ต้องถือว่าการจำนองยังคงครอบที่ดินทุกแปลงอยู่ตามเดิม ผู้รับจำนองยังคงสามารถบังคับจำนองเอาจากที่ดินทุกแปลงได้ เจ้าของที่ดินที่มีได้จำนองคงมีสิทธิเพียงแต่จะขอแบ่งเงิน ที่ขายที่ดินได้จากการขายทอดตลาดอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองในส่วนที่เป็นของตนได้เท่านั้น กรณีเช่นนี้ถ้าจะให้ถือว่าเมื่อแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้ว แม้ผู้รับจำนองจะได้ตกลงยินยอมด้วย ส่วนของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้จำนองจะต้องพ้นไปจากจำนองเลยเสียทีเดียวว่าจะไม่ได้ เพราะมิฉะนั้นแล้วเจ้าของที่ดินอาจไปแบ่งกรรมสิทธิ์รวมกันโดยไม่ให้ผู้รับจำนองรู้เป็นที่เสียหายแก่ผู้รับจำนองได้ ในการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหากจะให้ที่ดินส่วนของเจ้าของที่ดินที่มีได้จำนองพ้นจาก

การจำนองจึงต้องให้ผู้รับจำนองตกลงยินยอมด้วย และการตกลงยินยอมของผู้รับจำนองนี้ถือได้ว่าเป็นการตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง กล่าวคือ เดิมการจำนองได้ครอบคลุมไปหมดทุกส่วนของที่ดิน ต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกคู่อกรณีได้ตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้การจำนองคงมีอยู่เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้จำนองส่วนของผู้ที่มีได้จำนองให้พ้นจากการจำนองไป ซึ่งการตกลงแก้ไขเช่นนี้ต้องจดทะเบียนครอบ – ปลอดภัยจำนอง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖

๗. กรณีที่ดินมีการจำนองอยู่ต่อมามีการจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างจำนอง หากคู่อกรณีมิได้ตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกไปพ้นจากการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกไปโดยครอบจำนอง และต้องยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิแปลงแยกด้วย ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๒๙

๘. กรณีตึกแถวที่ ส. ขอจดทะเบียนจำนองปลูกในที่ดินอันเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งไม่มีผู้ใดมีสิทธิตามกฎหมาย เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ และตามหลักกฎหมายทั่วไปหากผู้ปลูกสร้างอาคารปลูกสร้างโดยไม่มีสิทธิสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ เว้นแต่ผู้ปลูกสร้างจะสามารถพิสูจน์ได้ว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ปลูกทำลงไว้เป็นการชั่วคราวหรือปลูกสร้างลงโดยอาศัยสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง จึงจะไม่ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ สามารถรื้อถอนไปได้ แต่สำหรับราษฎรที่ครอบครองที่ดินในเขตป่าสงวนโดยไม่มีสิทธิยอมทราบถือว่า ไม่มีทางจะได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื่องจากไม่อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๖ ดังนั้น แม้สิ่งปลูกสร้างนั้นจะมีลักษณะเป็นการติดตึกราวแน่นหนาถาวรอันถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่ก็หาได้ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้างนั้นไม่ ผู้ปลูกสร้างจึงยังเป็นเจ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เมื่อ ส. เป็นเจ้าของตึกแถวดังกล่าว และตึกแถวนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ จึงยอมจำนองได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ และมาตรา ๗๐๕ และกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องให้ผู้ดูแลที่สาธารณะให้ความยินยอมก่อนตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ แต่อย่างใด

๙. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยปกติคู่อกรณีทั้งสองฝ่ายจะต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งคู่ กรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจะ

ขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองแต่เพียงฝ่ายเดียวได้ก็ต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ จะต้องมีส่วนหลักฐานจากผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองแล้ว กรณีที่ผู้จำนองได้ฟ้องผู้รับจำนองเป็นจำเลย ให้ศาลบังคับจำเลยดำเนินการให้โจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน ซึ่งต่อมาคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันว่าจำเลยยินยอมให้โจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน.....หรือจำเลยยินยอมดำเนินการอื่นใดเพื่อให้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าวได้.....หากจำเลยผิดนัดไม่ยอมปฏิบัติตามก็ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลย การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองรายนี้ไม่ถือว่าเป็นกรณีผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองโดยมีการแสดงเจตนาขอจดทะเบียนไถ่ถอนสองฝ่าย เมื่อโจทก์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วนแล้ว ฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นผู้รับจำนองไม่มายื่นคำขอจดทะเบียนด้วย ก็สามารถใช้อำนาจตามยอมแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้โจทก์ได้

๑๐. กรณีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ซึ่งต้องขออนุญาตศาล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ เป็นเรื่องซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินของผู้เยาว์ ซึ่งในการพิจารณาของศาลก็ควรต้องพิจารณาสภาวะแวดล้อมต่าง ๆ ว่าเหมาะสมที่จะทำนิติกรรมตามที่ขอหรือไม่ ซึ่งการที่ศาลจะพิจารณาถึงความเหมาะสมดังกล่าว ก็ควรต้องพิจารณาจากในขณะนั้น ดังนั้น เมื่อศาลได้อนุญาตตามที่ขอแล้วว่าจะทำนิติกรรมตามนั้นได้ในขณะนั้นเท่านั้น ซึ่งน่าจะทำนิติกรรมได้ตามนั้นเพียงครั้งเดียว หากจะทำนิติกรรมเช่นนั้นอีกในภายหลังก็จะต้องขออนุญาตศาลเป็นคราว ๆ ไปทุกคราวที่จะทำนิติกรรม การที่ ว. ได้ยื่นคำร้องต่อศาลขออนุญาตจำนองที่ดินซึ่งมีชื่อผู้เยาว์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำสั่งอนุญาตเมื่อปี ๒๕๓๙ ซึ่งระยะเวลา นับแต่เมื่อศาลได้อนุญาตได้ล่วงเลยมานานแล้ว การที่ ว. จะมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าว ในขณะนี้ จึงควรต้องขออนุญาตศาลใหม่เพื่อให้ศาลพิจารณาถึงความเหมาะสมในสภาวะแวดล้อมปัจจุบันว่าจะเป็นการเหมาะสมหรือไม่เสียก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๑)

๑๑. การหลุดเป็นสิทธิจากจำนองต้องเป็นกรณีมีการฟ้องคดีต่อศาล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๙ เท่านั้น ส่วนการโอนชำระหนี้จำนองก็คือการที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันให้ผู้จำนองโอนทรัพย์สินที่ได้จำนองไว้ใช้หนี้ที่มีการจำนอง โดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล การที่ อ. จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับ ธ. เพื่อเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงิน ซึ่งตามสัญญา

ประนีประนอมยอมความระหว่าง ๘. โจทก์ กับ ๑. จำเลย ซึ่งศาลได้พิพากษาตามยอมแล้ว ปรากฏว่า คู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันให้ ๑. ไถ่ถอนที่ดินจากการจำนอง หาก ๑. ผิดนัดไม่ไถ่ถอนจากจำนองภายในเวลาที่กำหนด จำเลยยอมให้ทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ ๘. โดย ๑. ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ๘. หาก ๑. ไม่ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ๘. ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของ ๑. จำเลย แม้ข้อความในสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวจะระบุว่า “จำเลยยอมให้ทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ ๘.” แต่เมื่อประเด็นนี้ศาลยังไม่ได้วินิจฉัยว่าข้อเท็จจริงเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๙ หรือไม่ การที่ ๘. มาขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพากษาให้แก่ตนเองตามคำพิพากษาดังกล่าว จึงเป็นการตกลงเอาที่ดินที่จำนองตีใช้หนี้กันระหว่าง ๑. ผู้จำนอง กับ ๘. ผู้รับจำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๒๑ วรรคหนึ่ง ซึ่งต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้”

๑๒. การที่ ส. และ ก. เป็นผู้รับจำนองร่วมกันสองคนในลักษณะเจ้าหนี้ร่วม แต่ ส. เพียงคนเดียว ซื้อที่ดินที่ลูกหนี้ได้จำนองไว้เพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินที่ผู้จำนองมีต่อผู้รับจำนองทั้งสองคนนั้น เป็นเหตุให้สิทธิและความรับผิดชอบในหนี้กู้ยืมเงินรายนี้ ตกอยู่แก่ ส. ในลักษณะหนี้เคลื่อนกลิ้งกัน และ ก. ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ร่วม อีกคนหนึ่งย่อมต้องรับผลแห่งหนี้เคลื่อนกลิ้งกันของ ส. เจ้าหนี้ร่วมนั้นไปด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๙ อันมีผลทำให้หนี้กู้ยืมเงินซึ่งมีการจำนองเป็นประกันไว้ในวันระงับสิ้นไปในลักษณะหนี้เคลื่อนกลิ้งกัน เมื่อหนี้วันนั้นระงับไป การจำนองย่อมระงับไปด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ (๑) จึงให้จดทะเบียนในประเภท “ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)”

๑๓. เมื่อหนี้ที่ประกันยังไม่ระงับ ผู้ขอจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองโดยอาศัยหลักฐานคำฟ้องสัญญาประนีประนอมยอมความ คำพิพากษาตามยอม และหนังสือรับรองของศาลไม่ได้ ดังนั้น หากผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินรายนี้ ผู้ขอและผู้รับจำนองจะต้องมายื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอน หรือนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำไว้เป็นหนังสือว่า ได้มีการไถ่ถอนแล้ว มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๗๒ หรือ ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าไม่อาจดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้ ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องไปใช้สิทธิทางศาลต่อไป

๑๔. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการจำนองสามารถดำเนินการได้สองวิธี คือ (๑) คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม

มาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ (๒) ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐาน ซึ่งผู้รับจำนองได้ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา ๘๐ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อเรื่องนี้ ส. ผู้จำนองที่ดินอ้างว่า ผู้รับจำนองได้สลักหลังสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองว่า ได้มีการไถ่ถอน จากจำนองที่ดินกันแล้ว แต่ผู้จำนองทำหลักฐานดังกล่าวสูญหาย ซึ่งหากผู้จำนองมีความประสงค์ จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเพียงฝ่ายเดียว แม้หลักฐานหนังสือสัญญาจำนองที่ผู้รับจำนอง สลักหลังว่ามีการไถ่ถอนจากจำนองกันแล้วได้สูญหายไป พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะมีหนังสือ เรียกผู้รับจำนองมาดำเนินการสอบสวนโดยใช้อำนาจตามนัยมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน (หากผู้รับจำนองฝ่าฝืนพนักงานเจ้าหน้าที่ยอมแจ้งความต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดี กับผู้ฝ่าฝืนได้) หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า ผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองและได้สลักหลังสัญญา จำนองอันเป็นการไถ่ถอนจากจำนองกันแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ยอมจดทะเบียนไถ่ถอนจาก จำนองได้

๑๕. บริษัท อ. จำนองที่ดินไว้กับบริษัทเงินทุน เอ ต่อมาบริษัทเงินทุน เอ โอนขายสินเชื่อกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ เช่นนี้ย่อมมีผลให้การจำนองตกไปได้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๕ เมื่อไม่ได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และหากจะจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการ จำนองหรือหนี้อื่นจำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจำนองหรือแบ่ง ไถ่ถอนจากจำนอง ฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน มิฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ไม่สามารถจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ ดังกล่าวให้ได้ แต่หากเป็นกรณีที่บริษัท อ. ได้ชำระหนี้ แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสัญญาจำนองที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนมาเสร็จสิ้นแล้ว และ บริษัทเงินทุน เอ ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว บริษัท อ. ผู้มีสิทธิใน ที่ดินยอมให้นำหนังสือรับรองจากบริษัทเงินทุน เอ ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัย มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน

๑๖. ทรัพย์สินที่สามารถนำมาจำนองได้นั้น ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ๆ และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ แต่ทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๙ หมายถึงที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินที่จะถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมายเท่านั้น บุคคลจะต้องก่อตั้งขึ้นเองโดยนิติกรรมไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๘ แต่สิทธิการเช่าเป็นสิทธิซึ่งเกิดจากสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าเพื่อการนั้น (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗) เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่บุคคลให้กระทำการหรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง มิได้มุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่เช่า สิทธิการเช่าจึงเป็นบุคคลสิทธิ มิใช่ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินที่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกำหนดให้สิทธิการเช่าจดทะเบียนจำนองได้ ฉะนั้น การที่ ส. และธนาคารยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ได้

๑๗. การจำนองที่ดินเพื่อประกันค่าเสียหายอันจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามสัญญาจ้างเก็บเงินของลูกจ้างผู้จ้างที่มีต่อการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค นายจ้างผู้รับจ้างซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วนั้น ต่อมาเมื่อประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจำนองเดิมจากจำนองเพื่อเป็นประกันค่าเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามสัญญาตั้งตัวแทนเก็บเงิน ถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนึ่งด้วยการแปลงหนี้ใหม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔๙ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเดิมเพื่อเป็นประกันมูลหนี้ใหม่เช่นนี้ ถ้าจะให้ มีผลยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้จะต้องทำการจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

๑๘. ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่ให้มีการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะขอจดทะเบียนมีโอกาสโต้แย้งคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครองของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ เมื่อกรณีเป็นเรื่องซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำประกาศการจดทะเบียนครบตามกำหนดแล้ว ต่อมาผู้ขอจะขอให้แก้ไขโดยการเพิ่มวงเงินที่จำนอง เช่น เดิมยื่นคำขอ

ระบุจำนวนเงินที่จำนองไว้ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อประกาศครบกำหนดขอแก้ไขจำนวนเงินที่จำนอง เป็น ๒๐๐,๐๐๐ บาท การที่แก้ไขวงเงินที่จำนองเช่นนี้เป็นการแก้ไขในสิ่งซึ่งมิใช่สาระสำคัญ และไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน หรือกระทบกระเทือนสิทธิของบุคคลอื่น จึงไม่ทำให้การประกาศที่ได้ดำเนินการไว้แล้วต้องเสียไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรบันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปโดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

๑๙. แม้ในการโอนสิทธิเรียกร้องระหว่าง ธนาคารสยาม จำกัด กับธนาคารกรุงไทย จำกัด จะมีผลให้การจำนองตกไปได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๕ แต่หากไม่นำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วย่อมไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และหากจะจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจำนองหรือหนี้จำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจำนอง หรือแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน มิฉะนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ ดังกล่าวให้ได้

กรณีที่ดินธนาคารกรุงไทย จำกัด ได้รับชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันเสร็จสิ้นแล้ว หากธนาคารสยาม จำกัด ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนย่อมให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมทั้งหลักฐานการชำระหนี้และหนังสือรับรองจากธนาคารสยาม จำกัด ดังกล่าวไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตามนัย มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน

การที่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด ตกลงกับผู้จำนองเพิ่มจำนวนเงินจำนองเดิมอีก ภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิเรียกร้องกันมาแล้วเช่นนี้ เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างราย กับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ธนาคารกรุงไทย จำกัด จึงต้องจดทะเบียนเป็นจำนองรายใหม่ โดยจดทะเบียนในประเภทจำนองลำดับที่สอง

๒๐. ในการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ให้จัดทำสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ โดยใช้แบบหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน (ท.ด. ๑๕) หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๑๕ ก) หรือหนังสือสัญญาจำนอง (ท.ด.๙) รวมทั้งคำขอ (ท.ด.๑) และการจดบันทึกรายการจดทะเบียน

๒๑. กรณีที่ดินบุคคลหนึ่งของจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ของนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลทั้งสองมีผู้แทนนิติบุคคลเป็นคนเดียวกัน กรณีนี้ไม่ถือว่าประโยชน์

ของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียน
จำนองให้ได้

กรณีที่นิติบุคคลจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ของผู้แทน
นิติบุคคลในฐานะส่วนตัว กรณีนี้ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของ
ผู้แทนนิติบุคคลพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนจำนองให้ได้

กรณีที่ผู้แทนของนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวนำที่ดินของตนไปจำนองเป็นประกันหนี้
ของนิติบุคคลซึ่งตนเองเป็นผู้แทน กรณีนี้ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์
ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนจำนองให้ได้

การที่ บ. และ ค. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้ลงนามในหนังสือ
มอบอำนาจให้ ท. ทำนิติกรรมจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวแทนบริษัทฯ โดยที่ บ. ยังมี
ฐานะเป็นผู้รับจำนองร่วมกับผู้รับจำนองอื่นอีก ๕ คน จึงถือว่าเป็นกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของ
นิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๗๔ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนจำนองที่ดินให้บริษัทฯ ได้
(หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

๒๒. สำนักงานคณะกรรมการศึกษาเอกชนเป็นส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่น
และมีฐานะเป็นกรม สังกัดกระทรวงศึกษาธิการ มีฐานะเป็นนิติบุคคลจึงมีอำนาจที่จะจดทะเบียน
รับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยเงินทุนหมุนเวียน
เพื่อพัฒนาการศึกษาโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๓๒ ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๓๗๗
ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๓๖)

๒๓. การขึ้นเงินจากจำนองมิได้มีบัญญัติไว้โดยตรงในประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ แต่การขึ้นเงินจากจำนองก็คือการจำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
๗๐๒ กล่าวคือเป็นการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จำนองไว้แล้วมาจำนองเป็นประกันกับหนี้อีกจำนวนหนึ่ง
ดังนั้น การที่คู่สัญญาได้จำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่งแล้ว ต่อมาประสงค์
จะให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่ง แม้หนีดังกล่าวจะเป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และ
เจ้าหนี้คนเดียวกันและมีมูลหนี้ประเภทเดียวกันก็ตาม ถ้าคู่สัญญาไม่ประสงค์จะให้จดทะเบียน
ประเภทขึ้นเงินจากจำนองแต่จะขอให้จดทะเบียนประเภทจำนองลำดับสอง พนักงานเจ้าหน้าที่
ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้

๒๔. การจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้

(๑) เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้หรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจำนอง ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนตามระเบียบและวิธีการ

(ก) การระบุชื่อผู้รับจำนองใน ท.ด. ๑ สัญญาจำนอง สารบัญจดทะเบียน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ระบุต่อท้ายชื่อผู้รับจำนองว่า เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทใด เช่น “ธนาคาร เอ จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของ บริษัท บี จำกัด ผู้รับรอง” เป็นต้น

(ข) การระบุข้อความเกี่ยวกับการประกันหนี้ใน ท.ด. ๑ สัญญาจำนอง และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ระบุว่า จำนองเพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัทใด และตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับใดด้วย เช่น “เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของ บริษัท บี จำกัด ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” เป็นต้น

การระบุข้อความตาม (ก) และ (ข) ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖

(๒) ผู้ขอต้องนำหลักฐานเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองปกติ และต้องนำเอกสารดังต่อไปนี้มาแสดงและเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย คือ

(ก) หลักฐานการอนุญาตให้ออกหุ้นกู้ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ พร้อมด้วยหลักฐานความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ที่มาขอจดทะเบียนนั้นเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

(ค) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้
อนึ่ง หากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นต้องมีวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖)

๒๕. การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนำ (ตามประกาศเรื่องจำนำแลขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘)

กรณีผู้ไถ่ถอนไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจำนำหรือทายาทของผู้รับจำนำ เพื่อขอไถ่ถอนจากจำนำได้ หากผู้ไถ่ถอนได้นำเงินไปวางทรัพย์เพื่อเป็นการชำระหนี้ถูกต้องแล้ว พร้อมทั้ง

ได้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ ว่าตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วางไว้ตาม มาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ ในประเภท “ไถ่ถอนจำนำ” ซึ่งแนวทางปฏิบัติเช่นนี้ให้ใช้ได้เฉพาะการจดทะเบียนจำนำเท่านั้น หากเป็นการจดทะเบียนจำนองไม่อาจถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ได้

๒๖. กองทุนรวมรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุน

การที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) นำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปลงทุนในการซื้อตราสารต่าง ๆ อันเป็นการดำเนินการเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม และจัดให้ผู้ออกตราสารหรือผู้ขายตราสารนำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนจำนองไว้กับกองทุนรวมเพื่อเป็นหลักประกันการลงทุนหรือการชำระหนี้ เป็นการดำเนินกิจการที่อยู่ในขอบ วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ กองทุนรวมจึงสามารถรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุนดังกล่าวได้

๒๗. การจดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง” และ “โอนสิทธิการรับจำนอง”

(๑) กรณีผู้รับจำนองถึงแก่กรรม และทายาทขอรับมรดกสิทธิการรับจำนอง ให้จดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภท ไม่มีทุนทรัพย์

(๒) กรณีผู้รับจำนองโอนสิทธิการรับจำนองให้บุคคลอื่นซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลง หนี้ใหม่ให้จดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนอง” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนอง

๒๘. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองแก่นิติบุคคลเฉพาะกิจการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่นิติบุคคลเฉพาะกิจ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคล เฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ สรุปได้ ดังนี้

(๑) กรณีอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับผู้รับจำนอง รายเดียวแต่หลายมูลหนี้

บริษัท A จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับธนาคาร ก. เป็นเงิน ๘๐ ล้านบาท โดยบริษัท A ได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ เช่น จำนองที่ดิน เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ก่อสร้างโครงการ ๓๐ ล้านบาท หนี้เบิกเงินเกินบัญชี ๒๕ ล้านบาท หนี้ค่าซื้อวัตถุดิบ ๒๕ ล้านบาท ต่อมาธนาคาร ก. ประสงค์โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะในมูลหนี้

หนึ่งให้นิติบุคคลเฉพาะกิจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” โดยระบุมูลหนี้พร้อมวงเงินที่โอนสิทธิการรับจำนองให้ชัดเจน เช่น โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน เฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐ ล้านบาท เป็นต้น

หากในการจดทะเบียนจำนองกับธนาคาร ก. มิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบ ว่ามูลหนี้ใด จำนองในวงเงินเท่าใด ต่อธนาคาร ก. จะโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใด มูลหนี้หนึ่งให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจ จะต้องให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองดำเนินการแยกมูลหนี้ที่โอน และมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อน โดยจดทะเบียนใหม่ประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” แล้วจึงจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน”

(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกันเจ้าหนี้หลายราย

บริษัท A จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับ ธนาคาร ก. ธนาคาร ข. ธนาคาร ค. ร่วมกันเป็นเงิน ๘๐ ล้านบาท โดยระบุว่าจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อธนาคาร ก. จำนวน ๓๐ ล้านบาท ต่อธนาคาร ข. จำนวน ๒๕ ล้านบาท และต่อธนาคาร ค. จำนวน ๒๕ ล้านบาท ต่อมา ธนาคาร ก. ประสงค์โอนสิทธิการรับจำนองในมูลหนี้ ๓๐ ล้านบาท ให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจ กรณีนี้ธนาคาร ก. สามารถจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วน” ให้แก่นิติบุคคลเฉพาะกิจได้

หากธนาคาร ก. ประสงค์จะโอนสิทธิการรับจำนองในส่วนของตนเพียง ๒๐ ล้านบาท จากมูลหนี้ที่ตนรับจำนองไว้ ๓๐ ล้านบาท โดยธนาคาร ก. ยังคงเป็นเจ้าหนี้อยู่ ๑๐ ล้านบาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน” โดยระบุให้ชัดเจนว่า ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วนในมูลหนี้เป็นจำนวนเงินเท่าใด การรับจำนองในส่วนของผู้อื่นโดยชอบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๔๔๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑)

๒๙. กรณีนิติบุคคลต่างประเทศ หรือธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้น ตามกฎหมายต่างประเทศและไม่มีสาขาในประเทศไทย จะดำเนินการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมาจำนอง ด้วยว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงิน ไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิต ฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

๓๐. เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งได้จำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นไว้แล้ว มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียว โดยนำหลักฐานการวางทรัพย์ไม่ว่าจะผู้วางจะได้แสดงเจตนาขอสละสิทธิ์ถอนทรัพย์ที่วางไว้ต่อเจ้าพนักงานวางทรัพย์ กรมบังคับคดีหรือไม่ หรือขอให้เจ้าหน้าที่มาขอรับทรัพย์ที่วางไว้ หรือขอให้ครบสิบปี ตามมาตรา ๓๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ไม่เป็นเหตุให้การจำนองระงับสิ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียวได้ เว้นแต่จะเป็นการจำนองที่ดินซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองฝ่ายเดียวได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๙๓๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๖)

๓๑. การจดทะเบียนครอบจำนอง กรณีจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนจำนองระหว่างภาระผูกพัน สรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนและจดทะเบียนจำนองรวมกันไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ของจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม หากคู่กรณีไม่ประสงค์จะให้ที่ดินแปลงแยกพันจากการจำนอง รายการจดทะเบียนที่มีการจดทะเบียนครอบจำนองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก ให้ยกเฉพาะชื่อเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามหน้าโฉนดที่ดินแปลงแยกมาลงไว้เท่านั้น ไม่ต้องยกรายชื่อผู้จำนองทั้งหมดมาลงไว้

(๒) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน การเช่า โดยผู้รับจำนองทราบถึงภาระผูกพันนั้นแล้วให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนอง (ระหว่างภาระจำยอม)” หรือ “จำนอง (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” หรือ “จำนอง (ระหว่างเช่า)” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ตามนัยข้อ ๒๔ วรรคสอง แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๒๙๕ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๖)

๓๒. ผู้ชำระบัญชีของบริษัทจะทำการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มวงเงินให้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ ได้ภายใต้กรอบอำนาจทั่วไปของผู้ชำระบัญชีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๕๐ ประกอบมาตรา ๑๒๕๙ (๔) อย่างไรก็ตามหากการทำนิติกรรมดังกล่าวมีลักษณะเป็นการทำให้เจ้าหน้าที่รายอื่นของบริษัทฯ เสียเปรียบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ กล่าวคือ ทำให้เจ้าหน้าที่รายอื่นของบริษัทฯ นอกจาก

กองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ ไม่ได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนหรือได้รับชำระหนี้้น้อยกว่าที่ควรจะได้ เจ้าหนี้ที่ได้รับความเสียหายมีสิทธิจะฟ้องร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองเพิ่มหลักทรัพย์นี้ได้ และเมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนแล้ว จะมีผลเสมือนว่ามีได้มีการทำนิติกรรมจำนองหลักทรัพย์เพิ่ม แต่อย่างไร

๓๓. การที่ถึงเก็บน้ำมันจะจดทะเบียนจำนองได้หรือไม่ขึ้นอยู่กับสภาพข้อเท็จจริงของถังเก็บน้ำมัน กล่าวคือ หากสภาพของถังเก็บน้ำมันมีลักษณะติดตึตรงราแน่นหนาถาวรกับที่ดิน ย่อมถือได้ว่าถังเก็บน้ำมันเป็นทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๐ และจดทะเบียนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๓ หากสภาพของถังเก็บน้ำมันมิได้มีลักษณะติดตึตรงราแน่นหนาถาวรกับที่ดินแล้ว ก็ถือได้ว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่อาจจดทะเบียนจำนองได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๙/๒๕๐๙)

๓๔. เดิม ก. ได้จำนองที่ดินไว้กับองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ เพื่อประกันหนี้ของ พ. แต่ผู้เดียว ต่อมาคู่กรณีได้ติดต่อขอให้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเดิม โดยจะขอเพิ่มเติมว่าเพื่อประกันหนี้ของบริษัทที่อาจจะพึงมีต่อองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ผู้รับจำนองอีกผู้หนึ่ง เห็นว่า บริษัทเป็นบุคคลต่างหากจาก พ. หนี้ของบริษัทจึงเป็นหนี้ต่างรายกับหนี้ของ พ. ที่จำนองเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว กรณีเช่นนี้ชอบที่จะทำโดยจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่ การที่จะขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง เพื่อให้ประกันหนี้ของบริษัทซึ่งเป็นบุคคลภายนอกในสัญญาจำนองเดิมอีก จึงไม่อาจที่จะทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖

๓๕. การขอแก้ไขสัญญาจำนองเพื่อให้การจำนองครอบคลุมไปถึงหนี้อื่น ๆ ที่ไม่ได้จดทะเบียนจำนองไว้ซึ่งไม่อาจทำได้ ย่อมครอบคลุมเฉพาะหนี้เงินกู้และเบิกถอนเกินบัญชีที่ระบุไว้ในสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายเท่านั้น การที่คู่กรณีมาตกลงกันใหม่ในภายหลังจะให้ที่ดินทั้งสองแปลงเป็นประกันการชำระหนี้อื่น ๆ อีก ก็ต้องจดทะเบียนจำนองรายใหม่ และอาจทำได้โดยการจดทะเบียนจำนองลำดับที่สอง

๓๖. ข้อตกลงที่ยินยอมให้นำดอกเบี้ยยที่ค้างชำระเกิน ๑ ปี มาทบกับยอดเงินกู้เป็นเงินต้นแล้วคิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้ากันนั้นได้ ไม่เป็นดอกเบี้ยที่ค้างอีกต่อไป ข้อตกลงดังกล่าวมีผลใช้บังคับได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕๕ วรรคหนึ่ง ไม่อยู่ในบังคับข้อห้ามไม่ให้คิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ยในระหว่างผินัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๔ วรรคสอง และตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๙๐๘/๒๕๓๘ และ

๗๑๔๑/๒๕๔๒ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงขอที่จะรับจดทะเบียนจำนองโดยนำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง

๓๗. นายดำ ได้นำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่สั่งให้ที่ดินตามโฉนดดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนายดำ โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาย่นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จากการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่พบว่า โฉนดที่ดินที่นายดำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้จดทะเบียนจำนองไว้กับนายเขียว ตามหลักกฎหมายการจำนองเป็นทรัพย์สินติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอ สัญญาจำนองจะระงับสิ้นไปก็เฉพาะด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ เท่านั้น ฉะนั้น หากข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการจำนองระงับสิ้นไปแล้วด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ภาระจำนองก็ยังคงมีอยู่ เมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภาระจำนองจึงครบติดไปด้วย ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๗ อย่างไรก็ตาม กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๘๒ แล้วปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๘ (๖) เสียก่อน กล่าวคือ แจ้งให้ศาลทราบเมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร จึงพิจารณาดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี

๓๘. ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไว้ว่าให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นการที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะมายื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียวได้ถือเป็นข้อยกเว้นที่มีกฎหมายกำหนดให้กระทำได้เท่านั้น เช่น กรณีไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากขายฝาก เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือสลักหลังในสัญญานั้นว่า ได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนแล้วตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ผู้จำนองหรือผู้ขายฝากนำหลักฐานดังกล่าวมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวได้ หรือกรณีขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินตาม มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดให้ฝ่ายที่ได้มานำคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลอันถึงที่สุดมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวได้ เป็นต้น เมื่อการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง

ตามประเด็นปัญหาข้างต้น ไม่มีกฎหมายกำหนดวิธีการให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนำหลักฐานการโอนสิทธิเรียกร้องมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในการจดทะเบียนคู่กรณีฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนจึงต้องมายื่นคำขอด้วยกันทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อฝ่ายผู้โอน คือ บริษัท บี ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดอำนาจในการจัดการทรัพย์สินหรือกระทำการอันจำเป็นเพื่อให้งานกิจการของบริษัท บี ที่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เสร็จสิ้นไปจึงเป็นของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามมาตรา ๒๒ (๑) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๕๔๓ ในการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองหลักประกันของลูกหนี้ อันเนื่องมาจากสัญญาขายสิทธิเรียกร้องดังกล่าว บริษัท บี โดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ผู้ขายสิทธิเรียกร้องและบริษัท เอ ผู้ซื้อสิทธิเรียกร้องจึงต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓๔. บริษัท เอ จำนองที่ดินรวมห้าโฉนดไว้กับผู้รับจำนองรวมกัน ๗ ราย ขณะนี้ลูกหนี้ตามสัญญาจำนองได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองรวม ๒ ราย จึงมีความประสงค์จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกันเฉพาะผู้รับจำนองที่ได้ชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ขอให้พิจารณาในเรื่องนี้ปรากฏว่า การจำนองรายนี้ผู้จำนองได้จดทะเบียนจำนองไว้เพื่อเป็นประกันหนี้ของลูกหนี้หลายคนที่ได้ทำหนังสือรับสภาพหนี้ไว้กับเจ้าหนี้ผู้รับจำนองแต่ละราย หนี้ที่จำนองเป็นประกันมิได้เป็นหนี้ที่ลูกหนี้เป็นหนี้ต่อเจ้าหนี้ผู้รับจำนองร่วมกัน ลูกหนี้และเจ้าหนี้มิใช่เป็นลูกหนี้และเจ้าหนี้ร่วม และในการจดทะเบียนจำนองคู่กรณีก็ได้ระบุวงเงินที่จำนองแยกจากกันตามจำนวนที่เป็นหนี้กัน การจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน ผลในทางกฎหมายถือได้ว่า ที่ดินรายนี้ได้มีการจำนองไว้หลายราย แต่การจำนองแต่ละรายนั้นได้จำนองไว้ในลำดับเดียวกัน หากลูกหนี้ได้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายใดรายหนึ่งเสร็จสิ้นแล้ว ย่อมทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไปด้วย ตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงเท่ากับว่าเป็นการไถ่ถอนจากจำนองบางราย ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ในประเภท “ไถ่ถอนจำนองบางรายรวมห้าโฉนด” โดยบรรยายข้อความลงไว้ด้านข้าง ท. ด. ๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ. เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน บัดนี้ บริษัท เอ ได้ไถ่ถอนจากจำนองที่มีต่อ ธนาคาร ซี และ ธนาคาร ดี ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม” สำหรับในบันทึกข้อตกลง (ท. ด. ๑๖) ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ว่า บริษัทได้จดทะเบียนจำนองที่ดินตามสัญญาไว้กับผู้รับ

จำนองรายใดบ้าง และบัดนี้บริษัทได้ไถ่ถอนจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายใด ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม ในการบันทึกถ้อยคำดังกล่าวถ้าผู้รับจำนองมายื่นขอจดทะเบียนด้วยก็ให้บันทึกถ้อยคำทั้งผู้จำนองและผู้รับจำนองไว้ แต่ถ้าผู้จำนองฝ่ายเดียวนำหลักฐานจากผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาขอจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็บันทึกถ้อยคำผู้จำนองไว้แต่เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้ถ้อยคำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด แต่ต้องได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาเพื่อจดทะเบียนด้วย

๔๐. เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับการชำระหนี้ครบถ้วนแล้วหน้าที่จำนองเป็นประกันย่อมระงับจึงเป็นเหตุให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วย (มาตรา ๗๔๔ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีเช่นนี้ไม่ใช่ผลของนิติกรรม แต่เป็นผลของกฎหมายซึ่งไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติไว้ว่าผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองจะรับชำระหนี้ไม่ได้จึงไม่ต้องตามมาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องขออนุญาตศาลแต่อย่างใด เห็นควรจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้ได้

๔๑. กรณีที่ดินจดทะเบียนจำนองไว้แล้ว และเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปในระหว่างการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมแล้ว จะโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐานหรือทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ได้ ยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจำนองลำดับหลัง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๒ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองลำดับก่อนยินยอม

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจดทะเบียนการเช่าและไม่มีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนอง ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๙๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗ กล่าวคือให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเช่าภายหลังนั้นอาจถูกเพิกถอนได้ ตามมาตรา ๒๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากกระทำลงไปโดยรู้ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหายเมื่อคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง จึงบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้เป็นหลักฐานแล้วจึงจะจดทะเบียนต่อไปได้

๔๒. ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่าในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ

เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งหมายถึงการเรียกเก็บทุกครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยถ้าเป็นการจดทะเบียนจำนอง ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) ฉ) กำหนดให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ที่มีผู้ขอแสดงตามความเป็นจริง (จำนวนเงินจำนอง) อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อได้จดทะเบียนจำนองโดยเปลี่ยนผู้จำนอง แม้ว่าจำนวนเงินที่จดทะเบียนจำนองใหม่จะน้อยกว่าเดิม ก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากจำนวนเงินทั้งจำนวนวันแต่จะมีการแก้ไขยอดเงินจำนองก่อน เช่น ผ่อนต้นเงินจากจำนอง หรือลดเงินจากจำนอง เป็นต้น

๔๓. สภาสถาปนิกมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสภาสถาปนิก พ.ศ. ๒๕๔๓ ย่อมมีอำนาจในการจัดการทรัพย์สินของสภาสถาปนิก โดยการนำทรัพย์สินไปจำนองได้ แม้ในวัตถุประสงค์จะมีได้กำหนดเรื่องการจำนองทรัพย์สินไว้ก็ตาม หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏข้อบังคับหรือวัตถุประสงค์ของสภาสถาปนิกมีข้อห้ามเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สินของสภาสถาปนิกให้แก่ผู้อื่น และสภาสถาปนิกยืนยันว่าการจดทะเบียนจำนองที่ดินจำนวน ๙ แปลงข้างต้น เป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินกู้บางส่วนไปชำระหนี้ค่าก่อสร้างอาคารทำการสภาสถาปนิก และเป็นทุนหมุนเวียนในการบริหารกิจการสภาสถาปนิก โดยสภาสถาปนิกได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติสภาสถาปนิก พ.ศ. ๒๕๔๓ วัตถุประสงค์และข้อบังคับของสภาสถาปนิกแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนได้

๔๔. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการจำนองสามารถดำเนินการได้สองวิธี คือ

(๑) คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒) ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อปรากฏว่านาย ส. นำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองไว้กับ นาย พ. และ นาง ล. แม้ผู้รับจำนองจะเป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่ปรากฏว่าเงินที่นำมารับจำนองเป็นเงินสินสมรสหรือสินส่วนตัวของทั้งสองฝ่าย แม้ตามสัญญาจำนองจะระบุว่าให้ถือสัญญาจำนอง

เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน และมีได้ระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองให้ลูกหนี้กู้เป็นเงินคนละเท่าไรก็ตาม แต่การที่บุคคลหลายคนได้ประโยชน์จากหนี้อันหนึ่งด้วยกันก็ไม่ได้หมายความว่าบุคคลเหล่านั้นจะต้องเป็นเจ้าของหนี้ร่วมเสมอไป จึงต้องสอบสวนให้ยุติว่าเงินที่นำมารับจำนองเป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัวของทั้งสองฝ่ายโดยแยกพิจารณา ดังนี้

(๑) หากเป็นสินสมรสและไม่มีการทำสัญญาก่อนสมรส หรือมีสัญญาก่อนสมรส แต่กำหนดให้ นาย พ. เป็นผู้มีอำนาจจัดการ การที่นาย ส. มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนผู้เดียวโดยมีหลักฐานว่า นาย พ. สลักหลังสัญญาจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว โดยนาง ล. ผู้รับจำนองร่วมมิได้มายื่นคำขอหรือมอบอำนาจให้บุคคลใดมาดำเนินการแทน จึงถือว่านาย พ. จัดการสินสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองตามมาตรา ๗๒ หรือมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

(๒) หากเป็นสินส่วนตัว การที่นาย ส. (ผู้จำนอง) กับนาย พ. (ผู้รับจำนองคนหนึ่ง) ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินทั้งหมด โดยอ้างว่าได้ชำระเงินเรียบร้อยแล้ว และนาย พ. ซึ่งเป็นผู้รับจำนองเพียงคนเดียวจะได้สลักหลังสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนจากจำนองที่ดินกันแล้ว โดยที่ นาง ล. ซึ่งเป็นผู้รับจำนองร่วมอีกคนหนึ่งไม่ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง หรือทำหนังสือมอบอำนาจให้แก่บุคคลใดมาดำเนินการแทน และเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงต่อมาว่า นาง ล. ได้ยื่นคำขอคัดค้านการไถ่ถอนจากจำนองดังกล่าว โดยอ้างว่าตนเองยังมิได้รับชำระหนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองตาม มาตรา ๗๒ หรือ ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

๔๕. การที่บริษัท ก. โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่ บริษัท ข. การจำนองย่อมตกไปได้แก่บริษัท ข. ตามนัยมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียนก็ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตาม มาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถ้าบริษัท ข. ผู้รับโอนจะให้มีการดำเนินการจดทะเบียนในประเภทอื่น ๆ ต่อไป เช่น ไถ่ถอนจากจำนอง ก็ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเสียก่อน แต่เมื่อบริษัท ก. ไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว บริษัท ข. ซึ่งรับช่วงสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของบริษัท ก. จึงสามารถที่จะขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองทั้งในฐานะของตนเองซึ่งเป็นผู้รับโอนและในฐานะของ บริษัท ก. ผู้โอน เพียงฝ่ายเดียวได้

๔๖. เมื่อกองทุนหมู่บ้านได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตาม มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะแล้ว กองทุนหมู่บ้านย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ย่อมสามารถกระทำการกิจการใด ๆ ได้ ภายใต้ขอบวัตถุประสงค์ ระเบียบ และข้อบังคับของกองทุนหมู่บ้าน นอกจากนี้มาตรา ๙ (๒) (๓) แห่งพระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้ให้อำนาจคณะกรรมการกองทุนหมู่บ้านออกประกาศ ระเบียบ หรือข้อบังคับ เกี่ยวกับการบริหารกองทุนหมู่บ้าน รวมถึงทำนิติกรรม สัญญา หรือดำเนินการเกี่ยวกับภาระผูกพันของกองทุนหมู่บ้าน ดังนั้น หากกองทุนหมู่บ้านมีความประสงค์ที่จะรับจำนองที่ดินของสมาชิกที่มากู้เงินจากกองทุนหมู่บ้าน และการรับจำนองดังกล่าวอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมืองแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๗ และขอบวัตถุประสงค์ ระเบียบข้อบังคับของกองทุนหมู่บ้าน รวมทั้ง ไม่เข้าลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ กองทุนหมู่บ้านก็สามารถที่จะรับจำนองที่ดินของสมาชิกได้ สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองเมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า กองทุนหมู่บ้านมีกฎหมายยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองดังกล่าว ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองในอัตราร้อยละ ๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓) (ฉ)

๔๗. การจดทะเบียนขายที่ดินระหว่างจำนองอันจะถือทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จะต้องเป็นกรณีที่มีการตกลงกันให้ผู้ซื้อรับเอาภาระหนี้อันจำนองเป็นประกันของลูกหนี้เดิมไปด้วย กล่าวคือ ผู้ซื้อเข้าเป็นลูกหนี้แทนลูกหนี้เดิม แต่ถ้าเป็นการขายระหว่างจำนองโดยมิได้มีการตกลงกันให้ผู้ซื้อต้องรับภาระหนี้อันจำนองเป็นประกันของลูกหนี้เดิมไปด้วย ผู้ซื้อเพียงแต่รับไปเฉพาะภาระการจำนองที่ติดไปกับตัวทรัพย์ที่จำนอง ทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมก็ต้องถือเช่นเดียวกับการขายที่ไม่มีการจำนอง

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๕๙๑ ผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดร่วมกับผู้อื่นมีสิทธิจำนองที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น แต่ถ้าไปจำนองทั้งแปลงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น การจำนองนั้นผูกพันเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมคนนั้นเท่านั้น หากผูกพันส่วนของเจ้าของรวมคนอื่นไม่

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๙/๒๕๕๑ รับจำนองที่ดินจากผู้ที่ปลอมชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน การจำนองย่อมเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๙ โดยเป็นการสำคัญผิดในตัวบุคคลอันเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๕/๒๕๕๓ มีผู้ทุจริตปลอมหนังสือเอาโฉนดที่ดินของเขาไปจำนองไว้กับผู้ซื้อ โดยเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อแต่อย่างใด ดังนี้ ย่อมถือว่าผู้รับจำนองไม่ได้ทรัพย์สินหรืออย่างใดในที่ดินนั้น จะยกประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ มาอ้างอิงไม่ได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองและเรียกให้ส่งโฉนดคืนได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕ - ๓๖๒/๒๕๔๕ ขอประกาศรับมรดกที่ดินของผู้อื่นเมื่อได้มาแล้วก็ยกให้อีกคนหนึ่ง คนที่ได้รับการยกให้ได้เอาที่ดินนั้นไปจำนองไว้แก่บุคคลภายนอก ถ้าการจำนองนี้กระทำกันโดยสุจริต เจ้าของที่ดินก็ขอให้เพิกถอนการจำนองไม่ได้ คงเพิกถอนได้เฉพาะการรับมรดกและการโอนให้เท่านั้น

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๖/๒๕๐๐ ชื่อที่ดินมือเปล่าจากศาลขายทอดตลาด แม้จะซื้อโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีจำนองติดอยู่ จำนองก็ยังคงติดไปกับที่ดิน ผู้รับจำนองบังคับจำนองจากที่ดินนั้นได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗/๒๕๐๖ ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้บิดาของผู้เยาว์ทำนิติกรรมจำนองที่ดินแทนผู้เยาว์เพื่อเอาเงินมาปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินของผู้เยาว์ และเปิดร้านขายผ้าเพื่อผลประโยชน์ของผู้เยาว์ แต่บิดาไปจำนองที่ดินของผู้เยาว์เพื่อประกันหนี้บุคคลอื่นไม่ใช่เพื่อประโยชน์แก่ผู้เยาว์ และมีได้นำเงินไปใช้จ่ายตามที่ศาลสั่งอนุญาตเลย การทำนิติกรรมจำนองเช่นนี้ย่อมไม่ผูกพันผู้เยาว์และทรัพย์สินที่จำนองนั้น

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๐/๒๕๐๗ เจ้าของที่ดินลงชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความเพื่อให้นำที่ดินไปแบ่ง ผู้รับมอบอำนาจกลับนำไปกรอกข้อความว่ามอบอำนาจให้จำนองและได้นำไปจำนองแก่ผู้อื่น ดังนี้ ผู้รับจำนองทำการรับจำนองโดยสุจริตแล้ว เจ้าของที่ดินจะอ้างความประมาทเลินเล่อของตนเป็นเหตุให้หลุดพ้นความรับผิดชอบไม่ได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๒/๒๕๐๗ ลูกหนี้จำนองที่ดินโดยปรากฏว่าในขณะที่จำนองที่ดินแปลงนั้นมีที่งอกริมตลิ่ง เมื่อหนี้ถึงกำหนดแล้วลูกหนี้จึงได้โอนที่ดินจำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการตีใช้หนี้ เช่นนี้ผู้รับจำนองย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๔/๒๕๐๙ มอบอำนาจให้ไปจำนองและมอบโฉนดให้ไว้ตราบไต่ที่ยังมิได้ไปจดทะเบียนจำนองการจำนองก็ยังไม่ขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะยังมิได้ทำตามแบบ

ที่กฎหมายบังคับไว้ เมื่อผู้มอบอำนาจตายใบมอบอำนาจย่อมระงับไป ผู้ที่ได้รับโฉนดไว้ไม่มีสิทธิยึดโฉนดไว้ได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙/๒๕๑๑ จำนองที่ดินไว้ ต่อมาได้ยกที่ดินตีใช้หนี้ แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองและทายาทซึ่งได้ครอบครองด้วยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์สิทธิไถ่ถอนจึงระงับไป

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๑๒ จำเลยที่ ๒ ยอมผูกพันตนเองเพื่อประกันการชำระหนี้ซึ่งจำเลยที่ ๑ เป็นลูกหนี้โจทก์ โดยมอบโฉนดที่ดินและใบมอบฉันทะซึ่งลงชื่อแล้วให้โจทก์ไว้เพื่อจดทะเบียนจำนอง เมื่อมิได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องตามกฎหมาย สัญญาจำนองย่อมตกเป็นโมฆะ

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกร่วมกัน จำเลยไปขอรับโอนมรดกและใส่ชื่อตนแต่ผู้เดียวในโฉนด และนำที่ดินดังกล่าวไปจำนองแก่ธนาคารโจทก์ซึ่งได้รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนี้ นิติกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา ผู้ร้องจะกันส่วนของผู้ร้องจากจำนวนเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจากการบังคับจำนองหาได้ไม่

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕/๒๕๑๔ จำเลยเอาที่ดินมือเปล่าของผู้ร้องไปออกน.ส. ๓ เป็นของตนแล้วเอาไปจำนองไว้กับโจทก์ เมื่อศาลพิพากษาให้เพิกถอน น.ส. ๓ โดยฟ้องว่าเป็นที่ดินของผู้ร้องแล้ว แม้ศาลจะมีได้พิพากษาให้เพิกถอนการจำนองและรับฟังว่าโจทก์รับจำนองโดยสุจริต โจทก์ก็ไม่มีสิทธิที่จะบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินนี้

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕/๒๕๑๕ ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันเอง โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ซื้อจะได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นมาด้วยความสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว ก็ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้จากจำเลย และมีการจดทะเบียนการจำนองถูกต้องตามกฎหมายโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตไม่ได้

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๑๖ อำเภอดำเนินการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทให้เจ้าของที่ดิน จนกระทั่งสำนักงานที่ดินได้ออกโฉนดให้เจ้าของที่ดินแล้ว ย่อมถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน การที่เจ้าของที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ถูกลบเลิก

ไปนั้นไปจำนองที่พิพาท แล้วต่อมาวันที่ดินนั้นพร้อมโฉนดไปขายฝากไว้กับผู้อื่นอีกและไม่ไถ่คืน ในกำหนด ดังนี้ การจำนองไม่มีผลบังคับแก่ที่พิพาทผู้รับจำนองจะฟ้องให้ผู้ซื้อที่พิพาทไถ่ถอน การจำนองหาได้ไม่

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๒/๒๕๑๗ จำเลยลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจ โดยมีได้กรอกข้อความ เป็นเหตุให้ผู้อื่นนำใบมอบอำนาจไปทำการจำนองที่ดินของจำเลยไว้กับโจทก์ โจทก์รับจำนองโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิจำนองโดยชอบด้วยกฎหมาย สัญญาจำนองหาตกเป็นโมฆะไม่ จำเลยต้องรับผิดชอบชำระหนี้

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๙/๒๕๑๗ โจทก์จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับ จำเลยเป็นการอำพรางการจำนอง นิติกรรมอันแรกคือสัญญาขายฝากย่อมเป็นการแสดงเจตนา โดยสมรู้กับคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามที่แสดงเจตนาออกมาจึงตกเป็นโมฆะตาม มาตรา ๑๕๐ ส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาจำนองที่ถูกอำพรางไว้โดยนิติกรรมอันแรกนั้น ต้องบังคับตาม บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยนิติกรรมที่ถูกอำพรางไว้ตาม มาตรา ๑๕๕ วรรคสอง เมื่อการ จำนองมิได้จดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายจึงเรียกไม่ได้ว่าเป็นการจำนอง แต่เป็นเพียงการ กู้เงินที่โจทก์กู้จากจำเลยโดยมอบที่ดินให้จำเลยยึดถือไว้เป็นประกัน และถือได้ว่าเอกสารการ ขายฝากเป็นนิติกรรมสัญญากู้เงินที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างโจทก์จำเลยเท่านั้น เมื่อโจทก์ ฟ้องขอให้นำเงินมาไถ่คืนก็เท่ากับโจทก์ขอให้ชำระหนี้เงินกู้ จำเลยมีหน้าที่รับชำระและคืนที่ดินเป็น ประกันให้โจทก์ไป

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๑๐/๒๕๒๔ บ้านเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงนั้น ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานเป็นอย่างอื่น ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น การจำนองหรือการโอนที่ดิน ถ้าหากไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขว่าการจำนองหรือการโอนไปโดยไม่รวมถึงบ้านอันเป็นส่วนควบของ ที่ดินแล้ว ก็ต้องถือว่าได้จำนองหรือโอนบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้นด้วย โดยไม่จำเป็นต้องระบุว่าการ จำนองหรือโอนนั้นให้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นด้วย

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๓๕ ผู้ร้องซื้อที่พิพาทได้จากการขายทอดตลาด ตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่มาตรา ๑๓๓๐ บัญญัติเพียงว่าสิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะ พิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีไซ้ของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพัน ใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่พิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย การจำนองย่อมติดไปกับ ที่ดิน โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่พิพาทได้

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๔๗/๒๕๓๕ การจดทะเบียนจำนองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนจะจดทะเบียนต้องประกาศ ๓๐ วัน เมื่อไม่มีผู้ใดคัดค้านทางสำนักงานที่ดินจึงจะจดทะเบียนให้ โจทก์กับจำเลยที่ ๑ ได้ลงลายมือชื่อในสัญญาจำนองซึ่งยังไม่ได้ลงวันที่ตอนไปยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนทำนิติกรรมครั้งแรกว่าสัญญาจำนองยังไม่สมบูรณ์ เพราะจำเลยที่ ๑ มิได้แสดงเจตนาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้จดทะเบียนจำนองให้ โจทก์นำสัญญาจำนองดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เองฝ่ายเดียว โดยจำเลยที่ ๑ มิได้มอบอำนาจให้ทำเช่นนั้น สัญญาจำนองและการจดทะเบียนจำนองจึงไม่มีผลตามกฎหมายที่จะผูกพันจำเลยที่ ๑ ให้ปฏิบัติตาม

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๖/๒๕๓๖ การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้แม้จะจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยชอบ แต่เมื่อไม่มีมูลหนี้ที่ลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบต่อผู้รับจำนองผู้จำนองก็มีสิทธิขอให้ผู้รับจำนองจดทะเบียนปลดจำนองได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๓๐/๒๕๓๖ มีคนร้ายลักโฉนดที่ดินไปจาก ส. ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แล้ว ปลอมลายพิมพ์นิ้วมือของ ส. ในหนังสือมอบอำนาจและใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมนั้นไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินต่อกันมาเป็นทอด ๆ น. เป็นผู้รับโอนที่ดินพิพาทคนหลังสุด เมื่อ ส. พ้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาททุกทอด จนในที่สุดศาลฎีกาได้พิพากษาเพิกถอนการโอนที่ดินพิพาท จึงต้องถือว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. เจ้าของเดิมมาโดยตลอด

แม้จำเลยรับจำนองที่ดินพิพาทจาก น. ซึ่งมีใช่เจ้าของโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนทั้งได้จดทะเบียนโดยสุจริตก็ไม่ใช่เหตุที่ฟังจะยกขึ้นกล่าวอ้างยันผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงได้ เมื่อจำเลยรับจำนองที่ดินพิพาทไว้จากผู้ที่มีใช่เป็นเจ้าของที่แท้จริง การจำนองก็ไม่ผูกพันผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง เพราะเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๘๖/๒๕๓๘ การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมด้วยใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้แก่โจทก์เพื่อจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ในการที่จำเลยนำเช็คไปขายลดแก่โจทก์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดให้นำไปจดทะเบียนจำนองได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็คไม่ได้ก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยมีเจตนาจะเอาทรัพย์สินจำนองเป็นประกันนั่นเอง เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องตามกฎหมายสัญญาจำนองจึงเป็นโมฆะตาม มาตรา ๑๑๕ เดิม (มาตรา ๑๕๒) และมาตรา ๗๑๔ ทั้งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๓ ไม่ได้บัญญัติไว้ในที่ใดให้มีสัญญาจะจำนองได้ เมื่อสัญญาจำนองตกเป็นโมฆะและสัญญาจะจำนองมีขึ้นไม่ได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่อาจอ้างอิงสัญญาดังกล่าวและไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับโจทก์เพื่อเป็นประกันหนี้ขายลดเช็ค

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๔๙/๒๕๓๘ จำเลยชายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมี น.ส. ๓ ให้แก่ผู้ร้องโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนสิทธิกันตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ แต่การที่ผู้ร้องได้รับการครอบครองแล้ว ผู้ร้องย่อมได้สิทธิครอบครองไปตาม มาตรา ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ เมื่อจำเลยผู้จำนองมิใช่เจ้าของที่ดินที่จำนองเป็นการต้องห้ามตาม มาตรา ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผลโดยไม่ต้องคำนึงว่าธนาคารโจทก์รับจำนองโดยสุจริตหรือไม่

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๔๕/๒๕๓๙ ที่ดินพิพาทเป็นของผู้ร้องโดยเป็นมรดกตกทอดมาจาก ข. มารดาผู้ร้อง หลังจาก ข. ตายบิดาจำเลยได้ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วได้จดทะเบียนยกให้จำเลย แล้วจำเลยนำไปจดทะเบียนจำนองแก่โจทก์ ดังนี้ แม้หนังสือรับรองการทำประโยชน์จะมีชื่อจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานเบื้องต้นว่าจำเลยมีสิทธิเช่นนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ เมื่อผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทข้อสันนิษฐานดังกล่าวย่อมตกไป การที่จำเลยซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินพิพาทนำไปจำนองแก่โจทก์ แม้โจทก์จะรับจำนองไว้โดยสุจริตก็ตามหาสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ที่ดินในฐานะผู้รับจำนองไม่ เพราะขัดต่อมาตรา ๗๐๕ จึงต้องปล่อยทรัพย์สินพิพาทไป

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๒๙/๒๕๔๒ การที่โจทก์ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้กรอกข้อความนับว่าเป็นความประมาทเลินเล่อ โจทก์ไม่อาจยกความบกพร่องของหนังสือมอบอำนาจมายันให้เป็นที่เสียหายแก่ธนาคาร จำเลยที่ ๓ ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริต แต่การที่จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันปลอมเอกสารว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ธ. บุตรโจทก์ ชาย ที่ดินพร้อมบ้านให้แก่จำเลยที่ ๒ แล้วจำเลยที่ ๒ โอนขายต่อให้จำเลยที่ ๑ จากนั้นจำเลยที่ ๑ ทำจำนองไว้แก่จำเลยที่ ๓ นั้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ก็ยังคงต้องรับผิดชอบโจทก์ในหนี้จำนอง และจำเลยที่ ๑ ผู้เป็นลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดชอบจำเลยที่ ๓ อยู่เช่นเดิม ศาลชอบที่จะพิพากษาให้ที่ดินพร้อมบ้านกลับมาเป็นของโจทก์ได้โดยไม่ต้องให้เพิกถอนนิติกรรมทุกฉบับที่เกิดขึ้น เพราะเป็นการเกินจำเป็น

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส. ๓ ก. ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริต และไม่อาจอ้างว่า

คำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกันผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง จึงไม่มีเหตุที่ผู้ร้องจะปฏิเสธไม่ส่งมอบต้นฉบับ น.ส. ๓ ก. ตามคำสั่งศาลชั้นต้น

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๐๖/๒๕๔๔ การที่โจทก์ฟ้องเพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ผู้ปลอมเอกสารโดยกรอกข้อความอันเป็นเท็จลงในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความว่า โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ มีอำนาจจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินของโจทก์โดยยอมให้จำเลยที่ ๑ เป็นผู้รับโอนในนามของจำเลยที่ ๑ ได้ด้วย ทำให้สามารถโอนที่ดินไปเป็นของตนเองได้ ถือได้ว่าจำเลยที่ ๑ เป็นบุคคลผู้ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือที่ดินไว้ โจทก์สามารถฟ้องจำเลยที่ ๑ ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ แม้โจทก์จะมีส่วนประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ยังมีสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ได้ในเมื่อที่ดินนั้นยังมีได้โอนเปลี่ยนมือไปเป็นของบุคคลอื่นยังอยู่ในวิสัยที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนโอนขายที่สร้างขึ้นโดยปราศจากอำนาจได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๑

จำเลยที่ ๒ รับจำนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแก่จำเลยที่ ๑ ผู้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะนั้น แม้ขณะจดทะเบียนจำนองจำเลยที่ ๑ จะมีได้เป็นเจ้าของที่ดินที่จำนอง แต่พฤติการณ์ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลยที่ ๑ ยึดถือไว้พร้อม น.ส. ๓ ก. ทั้งยังมอบสำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประชาชนของโจทก์ไว้กับจำเลยที่ ๑ เป็นการกระทำที่เปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ นำเอกสารเหล่านั้นไปใช้ในกิจการอื่น

ถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์จะยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์มาเป็นมูลเหตุฟ้องร้องจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองโดยสุจริตหาได้ไม่ หากสุจริตด้วยกันผู้ประมาทเลินเล่อยอมเป็นผู้เสียเปรียบ การที่โจทก์มาฟ้องขอให้เพิกถอนการจำนองจึงถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๒ และแม้ที่ดินจะต้องถูกโอนกลับไปเป็นของโจทก์นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ ๑ ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย

๒๙. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๗๗๕/๒๕๔๖ จำเลยกู้เงินโจทก์โดยทำสัญญาจำนอง เป็นประกันไว้และจำเลยได้รับเงินจากโจทก์แล้ว จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์แม้ที่ดินที่จำนอง เป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับภริยา และจำเลยทำสัญญาจำนองโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจาก ภริยาจำเลยก็ตาม คงมีผลเพียงว่าภริยาจำเลยอาจฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมจำนองนั้นได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐ แต่ตราบไต่สัญญาจำนองยังไม่ถูกศาล เพิกถอนย่อมยังคงมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

๓๐. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๘๗/๒๕๕๕ โจทก์รับจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือ บ้านซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๘ จำนอง ย่อมครบไปถึงทรัพย์ทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือน ซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลย จะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยได้มาภายหลัง จากที่โจทก์รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเหตุที่จะทำให้การจำนองระงับ สิ้นไปก็ต่อเมื่อมีเหตุ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ เท่านั้น การที่ จำเลยรื้อถอนบ้านพิพาทไปไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในทรัพย์จำนองระงับสิ้นไปได้ โจทก์ จึงคงมีสิทธิบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง การที่จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทภายหลัง จากที่โจทก์รับจำนองไว้แล้ว แม้จะได้มาโดยสุจริตและได้รับความคุ้มครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ก็ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป จำเลยไม่มีสิทธิในบ้าน พิพาทดีกว่าโจทก์จำเลยเป็นแต่เพียงผู้ซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลมิใช่ เป็นผู้จำนองหรือคู่สัญญากับโจทก์ผู้รับจำนอง จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบในฐานะเป็นผู้จำนองต่อโจทก์ การที่จำเลยรื้อถอนบ้านพิพาทขายให้บุคคลอื่นไปแม้กระทำการโดยสุจริตก็ต้องคืนเงินในส่วนที่ เกี่ยวกับบ้านพิพาทให้แก่โจทก์ และเมื่อเป็นหนี้เงินที่จำเลยต้องคืนให้แก่โจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิ เรียกดอกเบี้ยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๔ ในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่ง ต่อปีนับแต่วันที่รื้อถอนบ้าน

๓๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๗๘๖/๒๕๔๖ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยเป็นผู้ซื้อ ทรัพย์คือที่ดินติดจำนองจากการขายทอดตลาดได้ แม้จำเลยจะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ใน ที่ดินที่ติดจำนอง จำเลยก็เป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๓๕ แล้ว โจทก์บอกกล่าวบังคับจำเลยโดยชอบแล้วย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยในฐานะ

ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งติดจำนอง ส่วนที่จำเลยยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งติดจำนอง เป็นเพียงขั้นตอนต่อไป ซึ่งจำเลยต้องดำเนินการเพื่อให้การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดสมบูรณ์ เท่านั้น ไม่มีผลถึงกับทำให้จำเลยไม่ใช่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง ตามมาตรา ๗๓๕ ส่วนเจ้าหนี้ จำเลยจะยึดทรัพย์สินจำนองจำเลยได้หรือไม่ ไม่ใช่ปัญหาในชั้นนี้และจำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สิน ซึ่งจำนองไม่ใช่ผู้จำนอง จึงไม่มีกรณีที่จำเลยจำต้องนำที่ดินซึ่งซื้อจากการขายทอดตลาดจดทะเบียน จำนองตราไว้กับโจทก์อีก โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยได้

เมื่อโจทก์บอกกล่าวบังคับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ย่อมบังคับจำนอง ทรัพย์สินที่ติดจำนองได้ การที่ทรัพย์สินนี้เคยถูกบังคับขายทอดตลาดมาก่อนในคดีอื่นก็ตามโจทก์ ก็ยังฟ้องขอให้บังคับทรัพย์สินนี้ออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้โจทก์ได้ ในเมื่อทรัพย์สินนี้ยังติด จำนองโจทก์อยู่ ทั้งกรณีไม่ใช่บังคับคดีซ้ำกับคดีเดิมด้วย เพราะคดีเดิมบังคับขายทอดตลาดเสร็จสิ้น แล้วไม่มีการยึดทรัพย์สินจำนองค้างอยู่ โจทก์ในคดีนี้สามารถยึดทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดได้อีก

● ค่าธรรมเนียม

- ค่าจดทะเบียนการจำนอง ร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฉ)

- ค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงิน ที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ข) (ธนาคารที่รัฐมนตรีกำหนด ได้แก่ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๓๔)

- ค่าจดทะเบียนการจำนองเฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคาร แห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

- ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะในกรณีที่ดินสถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัทที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐ เป็นผู้ขอจดทะเบียนร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ)
- ค่าจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วัตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ)
- ค่าจดทะเบียนการจำนองเฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษ เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ)
- ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และการจำนองห้องชุด ร้อยละ ๐.๐๑ กรณีผู้ประสบภัยเป็นผู้จำนอง การจำนองให้ผู้ประสบภัยนำหนังสือรับรองว่าเป็นผู้ประสบภัยจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประสบภัยธรรมชาติในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและจำนองห้องชุดของผู้ประสบภัยธรรมชาติในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘
- การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ผ่อนต้นเงินจากจำนอง แก่ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน โอนสิทธิการรับจำนอง (โดยมีกฎหมายเฉพาะ) ปลอดจำนอง ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนที่เคลื่อนที่) ไล่ถอนจากจำนอง แบ่งไล่ถอนจากจำนอง ระงับจำนอง (ปลอดจำนอง) ลดเงินจากจำนอง โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง เป็นการจดทะเบียน

ไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

- การขึ้นเงินจำนอง แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) โอนสิทธิการรับจำนอง จำนองลำดับสอง ลำดับสาม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทจำนอง

- โอนชำระหนี้จำนอง และหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทมีทุนทรัพย์ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการโอนชำระหนี้จำนอง กรณีธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรผู้รับโอนรับภาระเป็นผู้เสียแทนผู้โอน

(๑) การโอนชำระหนี้จำนองเป็นการโอนทรัพย์สินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้ดีใช้หนี้ที่มีการจำนองเป็นประกัน เมื่อได้มีการตกลงกันไว้แล้วโดย ชกส. เป็นฝ่ายเสียหรือออกค่าธรรมเนียม ภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดจึงตกแก่ ชกส. จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙

(๒) ในส่วนภาษีอากร กรมสรรพากรแจ้งว่า กรณี ชกส. ในฐานะผู้รับจำนองตกลงจะรับภาระเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหมดแทนผู้โอนที่เป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งตามประมวลรัษฎากรถือว่าเป็นผู้มีเงินได้และไม่มีกฎหมายโดยกเว้นภาษีอากรให้ จึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้ตาม มาตรา ๔๑ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องออกใบรับตาม มาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลรัษฎากร และเนื่องจากการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับเป็นนิติกรรมที่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย ใบรับดังกล่าวจึงต้องปิดแสดมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสดมป์ โดยผู้ออกใบรับเป็นผู้ต้องเสียอากร ดังนั้น กรณีผู้โอนซึ่งเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสดมป์และได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากร ได้ตกลงให้ ชกส. ซึ่งเป็นผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์รับภาระเสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหมดก็ตาม แต่ภาระอากรแสดมป์หรือภาษีเงินได้ดังกล่าวยังคงมีอยู่ตามกฎหมายไม่ได้รับการยกเว้นแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

- กรณีที่ผู้จำนองขอจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับผู้รับจำนองหลายราย โดยกำหนดแยกวงเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละรายและอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกัน แม้จะ

มีผลทำให้ผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นผู้รับจำนองในลำดับเดียวกัน แต่ก็ไม่ถือว่าการจำนองดังกล่าวเป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้แต่เพียงรายหนึ่งรายเดียวและผู้รับจำนองแต่ละรายก็ได้เป็นเจ้าของหนี้ร่วมกัน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในกรณีนี้จึงต้องเรียกเก็บจากวงเงินจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละราย โดยเรียกเก็บร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๓๔)ฯ (ปัจจุบันเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ง) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๒๒๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๗)

- กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

(๑) พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๙ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) บัญญัติให้การจดทะเบียนได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งหมดไม่ว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะมีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๘๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

กรณีที่สหกรณ์รับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการเข้าทำงานเป็นเจ้าหน้าที่ของสหกรณ์ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามนัยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๘๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๖)

ค่าธรรมเนียมซึ่งได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) และตามข้อ ๙ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ นั้น หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งค่าคำขอและค่าประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๕๗๗๒ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๒๒)

(๒) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๙ (ปัจจุบันเป็นไปตามมาตรา ๑๒๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) บัญญัติให้กลุ่มเกษตรกรได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมเท่านั้น ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งหาได้รับการยกเว้นไม่ ดังนั้น คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมถ้ามีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

การจดทะเบียนจำนองคู่สัญญาจะตกลงกันให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดเป็นผู้เสียก็ได้ ฉะนั้น หากการสอบสวนปรากฏว่าคู่สัญญาตกลงกันให้ฝ่ายสมาชิกผู้จำนองเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมแล้ว

การจำนองรายนี้สมาชิกผู้จำนองจะต้องเสียค่าธรรมเนียม แต่ถ้าสัญญาตกลงกันให้ฝ่ายกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม การจำนองรายนี้ก็ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๓๒๑๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๘)

(๓) พระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙ มาตรา ๔๑ วรรคสอง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๕ บัญญัติยกเว้นให้ธนาคารเพื่อการเกษตรฯ (ธกส.) ได้รับความยกเว้นค่าธรรมเนียมเท่านั้น คู่กรณีอีกฝ่ายจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมถ้ามีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๕)

การที่ธนาคารเพื่อการเกษตรฯ เป็นผู้รับจำนองและตกลงยินยอมที่จะเป็นฝ่ายเสียหรือออกใช้ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนองเสียเองก็ยอมทำได้ และเมื่อธนาคารเป็นฝ่ายเสียหรือออกใช้จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามนัยมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรฯ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๗๑๗ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- โอนชำระหนี้จำนอง ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เช่นเดียวกับการจดทะเบียนขายและต้องเสียอากรตามประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๑๓๕/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๒๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๒๕๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๘๘/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖)

- หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และต้องเสียอากรตามประมวลรัษฎากร เช่นเดียวกับการจดทะเบียนขาย (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๘๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๘๑๕ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

- การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ แต่ถ้าหากเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองมีค่าตอบแทนต้องเสียอากรแสตมป์ด้วย

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- การโอนชำระหนี้จำนองและหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะก็ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย

● อาการแสดมปี

- การจำนองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินหรือหนี้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร อันจะต้องปิดตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปี ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือ ทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๒,๐๐๐ บาท แห่งยอดเงินที่กู้ยืมหรือตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีต้องเสียอาการ ๑ บาท ค่าอาการเมื่อคำนวณแล้วเกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ให้เสีย ๑๐,๐๐๐ บาท ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีที่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารไว้แล้ว ก่อนมาขอจดทะเบียนจำนอง

(ก) ถ้าคู่กรณีนำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ดังกล่าวมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า ได้มีการปิดอาการแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปีถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้ที่มีหน้าที่ปิดอาการแสดมปีจัดการปิดอาการแสดมปีในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน เมื่อปิดถูกต้องแล้วให้บันทึกไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ได้มีการปิดอาการแสดมปีในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

(ข) ถ้าคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้มาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีว่า ได้มีการปิดอาการแสดมปี ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปีถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณียืนยันว่าได้มีการปิดอาการแสดมปีถูกต้องแล้ว ก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าได้ปิดอาการแสดมปีในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วนแล้ว”

แต่ถ้าคู่กรณีให้ถ้อยคำว่า ยังมีได้มีการปิดหรือปิดแล้วแต่ยังไม่ถูกต้อง ก็ให้ผู้ที่มีหน้าที่ปิดอาการแสดมปีจัดการปิดอาการแสดมปีในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนจำนองให้ได้

(๒) กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีในขณะที่มาขอจดทะเบียนจำนอง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ จำนองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินหรือหนี้การเบิกเงินเกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไปภายหน้าและคู่กรณีไม่ประสงค์จะถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยังไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอาการแสดมปี

ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียนจำนอง ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ” กรณีเช่นนี้เป็นเรื่องที่มีหน้าที่ต้องปิดอากรแสตมป์ จะต้องจัดการปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้องในตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่งเมื่อได้ทำตราสารดังกล่าวขึ้นไป

- กรณีการจำนองเพื่อประกันหนี้อื่นๆ และหนี้ที่จำนองเป็นประกันไม่อยู่ในบังคับต้องปิดอากรก็ย่อมไม่ต้องปิดอากร เช่น การจำนองเพื่อประกันการรับคนเข้าทำงาน ไม่มีกรณีต้องปิดอากรแสตมป์แต่อย่างใด (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๐)



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๕๐

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์ และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความ สะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหาร ราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐” **ชื่อระเบียบ**

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป **การบังคับใช้**

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก **ระเบียบคำสั่ง**

(๑) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๘ มกราคม พระพุทธศักราช ๒๕๕๖ เรื่อง ขึ้นเงินต้องแก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน **ที่ยกเลิก**

(๒) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ มกราคม พระพุทธศักราช ๒๕๕๖ เรื่อง ผ่อนเงินต้องแก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

(๓) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม พระพุทธศักราช ๒๕๕๖ เรื่อง แก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน ประเภทจำนำ แลชายฝาก หรือไถ่ถอน

(๔) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน พระพุทธศักราช ๒๕๕๖ เรื่อง การเลิกสัญญาจำนำหรือชายฝาก

- (๕) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๗/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน พระพุทธศักราช ๒๔๖๓
- (๖) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม พระพุทธศักราช ๒๔๖๘
- (๗) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๘/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๗๗
- (๘) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔๑/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม พระพุทธศักราช ๒๔๘๐
- (๙) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน พระพุทธศักราช ๒๔๘๑
- (๑๐) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน พระพุทธศักราช ๒๔๘๓
- (๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๙๕/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๑
- (๑๒) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๔๙๒
- (๑๓) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๙๙
- (๑๔) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐
- (๑๕) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๐๐
- (๑๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐
- (๑๗) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
- (๑๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๖๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๐๔
- (๑๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๑๖๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๐๔
- (๒๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๕๒๖/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๐๔
- (๒๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๙๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔
- (๒๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๒๗๙/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๐๖
- (๒๓) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๗/๘๕๙๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๗
- (๒๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๐๘/๓๓๖๙ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘
- (๒๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๙๓ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๐
- (๒๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๒ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๑๒
- (๒๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๓๕๓ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๒

- (๒๘) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ ๐๖๐๘/ว ๑๐๗๑๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม
๒๕๑๒
- (๒๙) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๗๓๘ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม
๒๕๑๔
- (๓๐) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม
๒๕๑๖
- (๓๑) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๘๐๒๘ ลงวันที่ ๗ มีนาคม
๒๕๑๘
- (๓๒) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๔๓๓๑ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม
๒๕๒๑
- (๓๓) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๒๐๑ ลงวันที่ ๑๓
กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒
- (๓๔) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๑๒๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม
๒๕๒๒
- (๓๕) หนังสือกรรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๙๕๕ ลงวันที่
๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖
- (๓๖) หนังสือกรรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๕๘๙ ลงวันที่ ๒๓
มีนาคม ๒๕๒๗
- (๓๗) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๗๗๗ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม
๒๕๓๑
- (๓๘) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๔๗๒ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน
๒๕๓๑
- (๓๙) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๕๔๓๔ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม
๒๕๓๓
- (๔๐) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๖๗๗ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม
๒๕๓๖
- (๔๑) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๒๒๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน
๒๕๓๗
- (๔๒) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๖ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม
๒๕๓๘
- (๔๓) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๘๙๕๕ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน
๒๕๓๙

(๔๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๗๙ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐

(๔๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

(๔๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๕ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๙

(๔๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๒๑๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน *กรณีมีข้อขัดแย้งกัน*

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษา การตามระเบียบนี้ *ผู้รักษาการระเบียบ*

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

การยื่นคำขอ

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการกำหนดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง

*สอบสวนตาม
กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗*

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองให้ความชัดเจนและเป็นที่ยอมรับได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนนี้แท้จริง และให้ผู้รับจำนองให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้จำนองเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญา โดยยินยอมรับผิดชอบใน

*ผู้จำนองต้อง
เป็นเจ้าของ*

ความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนองขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงคำสัญญากันมาอย่างแน่นนอนแล้ว จึงขอทำสัญญาและขอจดทะเบียนจำนอง หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวข้องกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อผู้รับจำนอง

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองและผู้รับจำนองให้ได้ความชัดเจนว่าได้มาขอจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญาใด และให้เติมข้อความในสัญญาจำนอง ข้อ ๑ ให้ชัดเจนว่าเป็นการประกันในเรื่องใด เช่น ถ้ากรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งคู่กรณีทำสัญญากู้ยืมกันมาแล้ว ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ.” ถ้าคู่กรณียังไม่ได้ทำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินกัน ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้เงินจากผู้รับจำนอง และให้ถือว่าสัญญาจำนองนี้เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน” ถ้าเป็นการประกันการเบิกเงินเกินบัญชี ให้เติมคำว่า “ตามสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ.” หรือถ้าเป็นการประกันความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามสัญญาใด ๆ ให้เขียนข้อความที่คู่กรณีตกลงกัน แล้วแต่กรณี

ข้อ ๙ กรณีที่คู่กรณีไม่ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกันแต่ได้มอบอำนาจให้มาจดทะเบียนจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจด้วยว่าได้ระบุข้อความในทำนองที่ให้ผู้รับมอบอำนาจทำสัญญากู้ยืมเงินหรือหลักฐานการกู้ยืมเงินได้ด้วย หากไม่ได้ระบุข้อความดังกล่าว ผู้รับมอบอำนาจจะทำสัญญาจำนองโดยระบุในสัญญาจำนองว่า “ให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย” ไม่ได้

บันทึกยืนยัน
ผู้รับจำนอง

สอบจำนอง
ประกันหนี้อะไร

กรณีมอบอำนาจ
รับจำนองกู้ยืม

ข้อ ๑๐ กรณีที่คู่กรณีได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือ เบิกเงินเกินบัญชี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบตราสารอันเป็นหลักฐานแห่ง นี้ที่คู่กรณีนำมาแสดงว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวล รัชฎาฯ ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้มีหน้าที่ปิดอากรแสตมป์จัดการ ปิดอากรแสตมป์ในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน แล้วบันทึกไว้หลังสัญญาจำนอง ฉบับสำนักงานที่ดิน ว่า “ได้มีการปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน..... (การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงนามกำกับไว้

กรณีนำสัญญากู้ยืม มา ให้ตรวจการปิด อากรสัญญากู้ยืม

หากคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งนี้มาแสดง ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำคู่กรณีว่า ได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะ แห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณี ยืนยันว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลัง สัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าได้ปิดอากรแสตมป์ในตราสาร อันเป็นหลักฐาน..... (การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วน แล้ว” เสร็จแล้ว จึงจดทะเบียนจำนองให้ได้

กรณีไม่นำสัญญา กู้ยืมมาให้บันทึก ยืนยันการปิด อากรสัญญา

กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงิน เกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไปภายหลังและคู่กรณีไม่ประสงค์จะถือเอาสัญญาจำนอง เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยังไม่ต้องปิดอากร แสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ในขณะจด ทะเบียนจำนอง ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดิน ว่า “ขอรับรองว่าตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงิน เกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ”

กรณียังไม่ได้ ทำสัญญากู้ยืม

การจำนองเพื่อเป็นประกันหน่ออื่นนอกจากนี้กู้ยืมเงินหรือเบิกเงิน เกินบัญชี เช่น การจำนองเพื่อเป็นประกันการรับคนเข้าทำงาน หรือการประกัน ความรับผิดชอบคู่สัญญาตามสัญญาใด ๆ สัญญาจำนองดังกล่าวไม่มีกรณีที่ จะต้องปิดอากรแสตมป์ตามที่กล่าวข้างต้น ฉะนั้น ในการสอบสวนพนักงาน เจ้าหน้าที่ไม่ต้องให้คู่กรณีแสดงหลักฐานการปิดอากรแสตมป์ในกรณีนี้แต่อย่าง ใด

กรณีไม่ต้องปิด อากรสัญญา

ข้อ ๑๑ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้ แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจด ทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ ได้สิทธิจากทรัพย์สินนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับ

จดทะเบียนอื่น ต่อจากจำนองและ กระทบสิทธิต้อง ให้ผู้รับจำนองยินยอม

จำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะ
ทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้

ในกรณีผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับ
ก่อน

ข้อ ๑๒ กรณีที่คู่กรณีซึ่งมีสถาบันการเงินเป็นผู้รับจำนองขอระงับอัตรา
ดอกเบี้ยลงในเอกสารการจดทะเบียนจำนองว่า

(๑) “ผู้จำนองยอมเสียอัตราดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดตาม
ประกาศที่มีผลใช้บังคับของธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์
พึงเรียกเก็บได้ (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)” หรือ

(๒) “ผู้จำนองยอมเสียดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดที่ธนาคาร
พาณิชย์เรียกเก็บได้ ตามที่มีประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการ
กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ยและส่วนลด (ปัจจุบันเท่ากับร้อย
ละ.....ต่อปี)” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองเป็นประกันโดยระงับอัตรา
ดอกเบี้ยดังกล่าวไว้

ข้อ ๑๓ กรณีการขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนโดยผู้ขอไม่ทราบเขต
ของตนว่ามีเพียงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนได้ โดย
ไม่ต้องให้ผู้เป็นเจ้าของรวมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยยินยอมหรือให้ถ้อยคำ
ยินยอมและไม่ต้องจัดทำแผนที่ประกอบ

หากการขอจดทะเบียนจำนองที่ดินเฉพาะส่วน โดยผู้ขอทราบเขตที่ดิน
มีกรรมสิทธิ์แล้วและต้องการให้ระงับเขตที่ดินที่จำนองไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่รับ
จดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแล้ว

ข้อ ๑๔ กรณีมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่ง
แล้ว ต่อมาประสงค์จะให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่งแม้
หนี้ดังกล่าวจะเป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และเจ้าหนี้คนเดียวกัน และมีมูลหนี้ประเภท
เดียวกันก็ตาม ถ้าคู่กรณีไม่ประสงค์จะให้จดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนอง แต่จะขอให้
จดทะเบียนประเภทจำนองลำดับที่สอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

ข้อ ๑๕ กรณีการขึ้นเงินจำนองที่มีข้อตกลงว่าเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น
ๆ เป็นไปตามสัญญาเดิมทุกประการ เว้นแต่การคิดดอกเบี้ยในวงเงินที่ขึ้นใหม่ต่าง
ไปจากสัญญาจำนองเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองได้

ข้อ ๑๖ การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีที่ผู้เยาว์เป็นผู้รับ
จำนอง เมื่อผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว พนักงาน

จำนองลำดับต่อมา
ไม่ต้องให้ยินยอม

การระงับอัตรา
ดอกเบี้ย กรณี
ธนาคารรับจำนอง

จำนองเฉพาะส่วน
ไม่ต้องให้เจ้าของอื่น
ยินยอมและไม่ต้อง
ทำแผนที่

กรณีต้องการระงับเขต
จำนองเฉพาะส่วน
ต้องแบ่งแยกก่อน

กรณีไม่ขึ้นเงินจำนอง
แต่ต้องการจดจำนอง
ลำดับ ๒

กรณีขึ้นเงินจำนอง
แต่ดอกเบี้ยต่างกัน

กรณีไถ่ถอนจำนอง
จากผู้เยาว์

เจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ โดยผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองไม่จำเป็นต้องขออนุญาตต่อศาลแต่อย่างใด

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองในกรณีที่ผู้จํานองไม่ได้ให้ถ้อยคำยินยอม ก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีให้บอกกล่าวการโอนให้ผู้จํานองทราบ และให้บันทึกไว้ท้ายสัญญาโอนไว้เป็นหลักฐานด้วยว่าเจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จํานองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว

โอนสิทธิการรับ
จํานอง ต้องแจ้งผู้
จํานองทราบ

ข้อ ๑๘ การโอนสิทธิการรับจํานองระหว่างผู้รับจํานอง กับผู้รับโอน ถ้าไม่นำความไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับระหว่างคู่กรณีเท่านั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจํานองหรือหนี้จํานองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจํานอง หรือแบ่งไถ่ถอนจากจํานอง ฯลฯ ต้องให้คู่กรณีที่เกี่ยวข้องขอจดทะเบียนให้ปรากฏการโอนสิทธิการรับจํานองทุกทอดก่อน

การโอนสิทธิการรับ
จํานองหลายทอด
ต้องจดทุกทอด

ในกรณีที่ผู้รับโอนตกลงกับผู้จํานองเพิ่มจํานวนเงินจํานองจากเดิมอีก ภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิการรับจํานองแล้ว เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างรายกับที่ได้จดทะเบียนจํานองไว้เดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเป็นจํานองรายใหม่ โดยจดทะเบียนประเภท “จํานองลำดับที่สอง”

กรณีรับโอนสิทธิ
การรับจํานองแล้ว
แล้วก่อหนี้ใหม่

ในกรณีที่ผู้จํานองได้มีการชำระหนี้ให้กับผู้รับจํานองไปแล้วบางส่วน หากผู้รับจํานองและผู้รับโอนต้องการโอนสิทธิการรับจํานองในจํานวนเงินที่ผู้จํานองคงค้างชำระอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จํานองและผู้รับจํานอง ต้องขอจดทะเบียนประเภทผ่อนผันเงินจากจํานองก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองเฉพาะในจํานวนเงินที่เหลือเท่านั้นได้

กรณีชำระหนี้
บางส่วนแล้ว
ต้องการโอนสิทธิ
การรับจํานอง

ข้อ ๑๙ การขอโอนทรัพย์สินจากนิติบุคคลหนึ่งไปยังอีกนิติบุคคลหนึ่งที่มีผลทำให้สิทธิการรับจํานองต้องโอนไปโดยผลของกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจํานองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจํานองตามกฎหมายให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนแล้ว โดยให้นิติบุคคลผู้รับโอนเพียงฝ่ายเดียวมาขอจดทะเบียนได้

กรณีสิทธิการรับ
จํานองโอนไป
โดยผลของ
กฎหมาย

ข้อ ๒๐ การขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจํานอง (แปลงหนี้ใหม่) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนหลักฐานแสดงความยินยอมในการแปลงหนี้ใหม่ของลูกหนี้เดิม โดยเจ้าหนี้และลูกหนี้คนใหม่จะต้องทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ต่อกัน

การสอบสวนกรณี
แปลงหนี้ใหม่

และให้บันทึกข้อความแสดงว่าคู่กรณี (ผู้จำนองและผู้รับจำนอง) ได้ตกลงให้โอน การจำนองที่ได้จำนองประกันหนี้รายเดิมนั้นไปประกันหนี้รายใหม่ด้วย ซึ่งจะ โอนการจำนองไปประกันหนี้รายใหม่ได้เพียงเท่าที่ประกันหนี้เดิมนั้น

ข้อ ๒๑ การขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้ กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่ามูล หนี้ใดจำนองในวงเงินเท่าใด และต่อมาผู้รับจำนองขอโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูล หนี้ใดมูลหนี้หนึ่งให้แก่บุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จำนองและผู้รับ จำนองขอจดทะเบียนประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” เพื่อแยกมูลหนี้ที่ โอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อนจึงรับจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน ต่อไปได้

*กรณีรับจำนองไว้
หลายมูลหนี้
ต้องการโอนสิทธิ
การรับจำนอง
บางมูลหนี้*

กรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของบุคคลหนึ่งไว้แล้วต่อมา ขอแก้ไขโดยเพิ่มเติมว่าเพื่อเป็นประกันหนี้ของบุคคลอื่นอีกผู้หนึ่ง ซึ่งเป็นหนี้ต่าง รายกับหนี้ที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง หรือแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันได้ กรณี เช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่

*- เพิ่มตัวลูกหนี้
ที่จำนองเป็นประกัน
ไม่ได้*

ข้อ ๒๒ กรณีการขอจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการ ที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวง การคลัง ที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนด้วย

*กรณีเปลี่ยนชื่อ
ผู้รับจำนอง*

ข้อ ๒๓ กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกระหว่างจำนองโดยในสัญญาจำนองมี ข้อความว่า “ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินขาดจำนวนที่ค้างชำระอยู่ อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ” ข้อความดังกล่าวไม่ เป็นการรับมรดกโดยมีเงื่อนไขจึงไม่มีกรณีต้องขออนุญาตต่อศาล ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องเรียกหลักฐานการขออนุญาตจากศาลแต่ อย่างไม่

*กรณีผู้เยาว์รับมรดก
ที่ติดจำนอง*

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๒๔ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

ชื่อประเภท

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือ จำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนจำนองร่วมกันทั้งหมด ให้ เขียนชื่อประเภทว่า “จำนอง”

“จำนอง”

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเฉพาะส่วน”

“จำนองเฉพาะส่วน”

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขอจดทะเบียนจำนองเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์”

“จำนองเพิ่มหลักทรัพย์”

(๔) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของขอจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี

“จำนองลำดับที่.....”

(๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างการจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่งโดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์”

“จำนองลำดับที่.....เพิ่มหลักทรัพย์”

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมากู้กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกับสัญญาจำนองเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขึ้นเงินจากจำนอง ”

“ขึ้นเงินจากจำนอง”

(๗) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี

“ไถ่ถอนจากจำนอง”

(๘) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลงโดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้ถอนจากจำนอง”

“แบ่งได้ถอนจาก
จำนอง”

(๙) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้ขอมาขอจดทะเบียนเนื่องจากมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองบางรายไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้ถอนจากจำนองบางราย”

“ได้ถอนจากจำนอง
บางราย”

(๑๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผ่อนต้นเงินจากจำนอง”

“ผ่อนต้นเงินจาก
จำนอง”

(๑๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ในอนาคตไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินจำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลดเงินจากจำนอง”

“ลดเงินจากจำนอง”

(๑๒) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่มีการจำนองครบติดอยู่แปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงแต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนองโดยไม่ลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกัน ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครบติดอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดจำนอง”

“ปลอดจำนอง”

กรณีเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้

กรณีปลอดจำนอง
เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง

เฉพาะสิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนองส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดจำนอง” เช่นกัน

(๑๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนชำระหนี้จำนอง”

“โอนชำระหนี้
จำนอง”

กรณีการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ แต่ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนองหนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน การจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองโดยมิข้อตกลงเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

กรณีตีราคาโอนชำระ
หนี้สูงหรือน้อยกว่า
ยอดจำนอง

(๑๔) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไปหรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงโดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่จำนองเพียงบางแปลงเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกันบางส่วน ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง”

“แบ่งโอนชำระหนี้
จำนอง”

(๑๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองฟ้องศาลบังคับให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง”

“หลุดเป็นสิทธิจาก
จำนอง”

(๑๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่นหรือกรณีสิทธิการรับจำนองตกไปได้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้นตามผลของกฎหมาย คู่กรณีมาขอจดทะเบียน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนอง” หรือ “โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย” แล้วแต่กรณี

“โอนสิทธิการรับ
จำนอง”

กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งแก่บุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน”

“โอนสิทธิการรับ
จำนองบางส่วน”

กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันโดยระบุว่าจะจำนองเพื่อประกันหนี้ที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นจำนวนเท่าใด ต่อมาผู้รับจำนองบางรายได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนองบางราย”

“โอนสิทธิการรับ
จำนองบางราย”

(๑๗) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด หนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)”

“ระงับจำนอง
(ปลดจำนอง)”

(๑๘) กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองหรือถอนจำนองจนศาลได้มีคำสั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียน การจดทะเบียนเพื่อ ให้จำนองระงับสิ้นไปให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน จึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดต่อไป

“ระงับจำนอง (ศาล
ขายบังคับจำนอง)”

(๑๙) กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้เป็นบุคคลเดียวกันทำให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วยหนี้เคลื่อนกลิ้งกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)”

“ระงับจำนอง
(หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)”

(๒๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้นในสิ่งที่มีใช้สาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย, การเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน, หรือกรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้รวมไว้ ภายหลังจากลูกหนี้บางคนได้มี

“แก้ไขหนี้จำนอง
เป็นประกัน”

การชำระหนี้ในส่วนของตนหมดแล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดินส่วนนั้นพ้นจากการจำนอง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน”

(๒๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอจดทะเบียนเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การเปลี่ยนตัวลูกหนี้อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

(๒๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)”

กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับจำนองในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

“แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

“เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)”

การปรับชื่อประเภทกรณีอื่น ๆ

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญา และการแก้ไข

ข้อ ๒๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๒๔ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้จำนองในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้จำนองที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้จำนองที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้จำนองทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับจำนองลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับจำนอง หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

การเขียนคำขอ

- ชื่อประเภท

- ชื่อผู้จำนอง

กรณีหลายคน

- ชื่อผู้รับจำนอง

(๔) กรณีจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้จำนองเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม”

- *แท่งข้างกรณี
จำนองเฉพาะส่วน*

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

*นำสารสำคัญใส่
ท.ด. ๑*

ข้อ ๒๖ การจัดทำหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงให้ดำเนินการ ดังนี้

*การจัดทำสัญญา
หรือบันทึกข้อตกลง*

(๑) การจดทะเบียนประเภทจำนอง จำนองเฉพาะส่วน จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเพิ่มหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี

- *รูปแบบสัญญา*

กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองหลายลำดับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุคำว่า “ลำดับที่สอง หรือลำดับที่สาม ฯลฯ” ตามลำดับที่มีการจดทะเบียน ต่อท้ายคำว่าจำนองไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หนังสือสัญญาและสารบัญจดทะเบียนด้วย

- *ระบุลำดับของ
การจำนอง*

(๒) การจดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนอง แก้อ่อนไหวอันจำนองเป็นประกัน แก้อ่อนไหวเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) โอนสิทธิการรับจำนอง ปลอดจำนอง ระวังจำนอง (ปลดจำนอง) โอนชำระหนี้จำนอง แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

- *กรณีใช้ ท.ด.๑๖*

กรณีการจดทะเบียนจำนองประเภทอื่นต่อจากการจำนองซึ่งมีการจดทะเบียนไว้แล้วอีก โดยเป็นการจดทะเบียนจำนองเกี่ยวเนื่องในลำดับและครั้งต่อมาจากการจำนองเดิม ให้ระบุลำดับและครั้งต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนนั้น เช่น ขึ้นเงินจากจำนองลำดับที่สองครั้งที่หนึ่ง, ขึ้นเงินจำนองลำดับที่สองครั้งที่สอง หรือ ผ่อนต้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง, ไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง เป็นต้น

(๓) การจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้ใกล้เคียงกัน) หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

- กรณีใช้ ท.ด.๙

(๔) การจดทะเบียนประเภทปลอดจำนอง กรณีจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาภายหลังคู่สัญญาตกลงให้สิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนอง ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และสารบัญญัติทะเบียนให้ตรงกันว่า “คู่สัญญาตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองโดยให้สิ่งปลูกสร้างพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่เป็นจำนวนเงิน.....บาท ตามสัญญาจำนองเป็นประกัน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.”

ทางข้างกรณีปลอดจำนอง (บางอย่าง)

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จดทะเบียนการจำนองและการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนปลอดจำนองและปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนองเป็นรายการเดียวกันได้ โดยระบุในบันทึกข้อตกลงให้ชัดเจนว่าปลอดจำนองตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญญัติทะเบียนให้ตรงกันว่า “ปลอดจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ.”

ทางข้างกรณีปลอดจำนองหลายสัญญา

(๕) การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง กรณีผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่เดือน..... พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

บรรยายเลิกสัญญากรณีไถ่ถอน

กรณีผู้รับจำนองมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองหลังสัญญาฉบับผู้รับจำนองว่า

บันทึกการรับเงินไถ่ถอน

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนอง ได้รับเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองไว้เป็นการถูกต้องแล้ว แต่วันที่เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อผู้รับจำนอง
ลงชื่อผู้จำนอง
ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งโฉนดจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาจำนองทุกฉบับว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนองได้รับเงินจากผู้จำนองเป็นเงิน.....บาท (.....) โฉนดจากจำนองเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการจำนองอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อผู้รับจำนอง

ลงชื่อผู้จำนอง

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จดทะเบียนการจำนองและการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนโอนโฉนดจากจำนอง และโฉนดจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนเป็นรายการเดียวกันได้ โดยให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “โฉนดจากจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่...เดือนพ.ศ. และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.”

ข้อ ๒๗ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จัดบันทึกสาระสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๒๘ การแก้ไขในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทจำนอง ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อ ให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนอง” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีประเภทโฉนดจากจำนอง ในช่องผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อผู้รับจำนองลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนอง” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาเมื่อเขียนชื่อเจ้าของแล้วให้เขียนคำว่า “ผู้โฉนด” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือ

บันทึกการรับเงิน
กรณีแบ่งโฉนด

กรณีรวมโฉนดที่ดิน
จำนองหลายสัญญา
แล้วจะโฉนดแปลง
รวมโฉนด

แก้ไขทะเบียนทั้งสอง
ฉบับ

การเขียนชื่อในการ
แก้ไขทะเบียน

สิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญญัติทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอหนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญญัติทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๒๔)

ข้อ ๒๙ วิธีการจดทะเบียนครอบงำนองและวิธีการปลดงำนองที่ดิน กรณีมีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินในระหว่างการงำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนงำนองไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ขอจดทะเบียนแบ่งแยก โดยคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแยกออกไปมีการงำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนคำว่า “(ครอบงำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัติทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการงำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญางำนองฉบับลงวันที่... เดือน.....พ.ศ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๕)

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทงำนองไปจดแจ้งในสารบัญญัติทะเบียน พร้อมทั้งหมายเหตุการครอบงำนอง โดยเขียนคำว่า “(ครอบงำนอง)” ในรายการจดทะเบียนไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนงำนองที่ยกมาจดแจ้ง ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงงำนองที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การงำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญางำนองฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” สำหรับวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้งำนองหรือผู้รับงำนองเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๖)

(๒) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนงำนองไว้

นำทางข้าง ท.ด.๑

ใส่ในทะเบียน

ตัวอย่าง

- ท.ด.๑

- สัญญา

- แก่ทะเบียน

- มีตัวอย่างที่ ๑ - ๒๔

แบ่งแยกระหว่าง

งำนอง

กรณีครอบงำนอง

ทั้ง ๒ แปลง

- มีตัวอย่างที่ ๒๕

วิธีการครอบงำนอง

แปลงแยก

- มีตัวอย่างที่ ๒๖

กรณีบางแปลงครอบ

ต่อมาเมื่อการจดทะเบียนแบ่งแยกโดยคู่กรณียินยอมให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บางแปลงมีการจำหน่ายอยู่ตามเดิม บางแปลงพ้นจากการจำหน่าย เช่น กรณี แบ่งแยกในนามเดิมให้ที่ดินแปลงแยกที่ ๑ พ้นจากการจำหน่าย ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือยังคงมีการจำหน่ายอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำหน่ายหรือปลอดจำหน่ายโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำหน่าย)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยกที่ ๑ ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำหน่ายตามสัญญาจำหน่าย ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำหน่าย ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือ ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำหน่ายยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำหน่ายฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนจำหน่ายที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๗) หรือกรณีแบ่งขายให้ที่ดินแปลงแยกพ้นจากการจำหน่ายและที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีการจำหน่ายอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำหน่ายหรือปลอดจำหน่ายโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำหน่าย)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งขาย ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำหน่ายตามสัญญาจำหน่าย ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำหน่าย ลงวันที่เดือนพ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือการจำหน่ายยังคงมีอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๘) เป็นต้น

(๓) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจำหน่ายเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้จำหน่ายตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้จำหน่ายไว้เป็นแปลงคงเหลือ และให้แปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้จำหน่ายจดทะเบียนประเภทปลอดจำหน่ายให้เสร็จในวันจดทะเบียนแบ่งแยก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำหน่ายหรือปลอดจำหน่าย

โดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำหน่าย)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจด

- บางแปลง
ปลอดจำหน่าย
(ครอบ - ปลอด
จำหน่าย)

- มีตัวอย่างที่ ๒๗

- มีตัวอย่างที่ ๒๘

กรณีจำหน่ายเฉพาะ
ส่วนไว้ (ครอบ -
ปลอดจำหน่าย)

ทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๙)

กรณีที่ดินแสดงสิทธิในที่ดินแบ่งแยกออกจากกันแล้วแต่ส่วนของผู้จำนองเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้จำนองไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองที่จะยกไปจดทะเบียนแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาจำนองเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงคงเหลือที่ไม่มีการจำนองครบติดไปด้วย ให้จดทะเบียนประเภทปลอดจำนองให้เสร็จในวันจดทะเบียนแบ่งแยก และให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือพ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๐)

(๔) กรณีที่ดินแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกที่ได้มีการจดทะเบียนจดทะเบียนจำนองไว้ ภายหลังคู่กรณีตกลงกันให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกบางแปลงปลอดจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ปลอดจำนอง” และหมายเหตุ การปลอดจำนองไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่..... เดือน พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๑)

ข้อ ๓๐ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนนายอำเภอก่อนการเดิน

- มีตัวอย่างที่ ๒๙

วิธีการครอบ - ปลอด
จำนอง แต่ละแปลง

- มีตัวอย่างที่ ๓๐

กรณีแปลงแยก
ครอบจำนองไว้แล้ว
จะปลอดจำนอง
บางแปลง

- มีตัวอย่างที่ ๓๑

กรณีออกโฉนดใหม่
หลักฐานเดิมมีการ

สำรวจ และต่อมาได้จดทะเบียนครอบงำนองไว้ เมื่อแจกใบไต่สวนและแจกโฉนดที่ดิน หรือต่อมาโฉนดที่ดินนั้นมีการแบ่งแยกเป็นโฉนดใหม่ และมีการจดทะเบียนครอบงำนองไปอีก เมื่อคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขอย่างใดที่มีผลกับการจดทะเบียนจำนองไว้ต่อนายอำเภอซึ่งการจำนองนั้นยังคงมีอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนได้ตามกรณี แล้วแจ้งการจดทะเบียนไปให้นายอำเภอท้องที่ซึ่งจดทะเบียนจำนองนั้นทราบด้วย

จำนองไว้

ข้อ ๓๑ กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้จดทะเบียนจำนองรวมกันไว้หลายแปลง ภายหลังมีการขอรังวัดรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กรายการจดทะเบียนประเภทจำนองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ โดยอนุโลมปฏิบัติตามวิธีการ ข้อ ๒๙ (๑) วรรคสอง และให้ดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

รวมโฉนดที่มีจำนองติดอยู่

(๑) บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองไว้เป็นหลักฐาน

- การบันทึกและ

(๒) หมายเหตุในสัญญาจำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้ โฉนดเลขที่.....รวม.....โฉนด ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่..... การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมายเหตุ

(๓) หมายเหตุในรายการจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดเดิมที่ยกเลิกไป เพราะรวมโฉนดว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) ในโฉนดที่ดินใหม่ให้กรายการจดทะเบียนประเภทจำนองไปจดทะเบียนในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามจำนวนที่ดินโฉนดใหม่ แล้วหมายเหตุว่า ”การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนไว้ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อ และวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้จำนองหรือผู้รับจำนองเปลี่ยนแปลงไป ให้กรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดทะเบียนในทำนองเดียวกันด้วย

- การกรายการมาจดแจ้ง

หมวด ๔ การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๓๒ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลงให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การลงลายมือชื่อผู้ขอ

ข้อ ๓๓ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ห้ามให้ผู้ขอลงชื่อแบบเปล่า

ข้อ ๓๔ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

กรณีพิมพ์นิ้วมือ

หมวด ๕ การประกาศ

ข้อ ๓๕ กรณีผู้ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับการจำนอง เช่น ในกรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ชิ้นเงินจากจำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง โอนชำระหนี้จำนอง แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันปลอดจำนอง ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) ลดเงินจากจำนอง ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) หรือเป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นอื่นตามนัยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

กรณีที่ต้องประกาศและยกเว้นประกาศตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗

ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ดังกล่าว เช่น ขอแก้ไขเพิ่มวงเงินที่จำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

หมวด ๖

การขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในระหว่างจดทะเบียนจำนองและการไถ่ถอนจากจำนองกรณีคู่สัญญาตาย

ข้อ ๓๖ กรณีศาลขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ในระหว่างจดทะเบียนจำนอง และมีผู้ซื้อได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

กรณีขายทอดตลาดระหว่างจำนอง

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) แต่ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไปด้วย

- ขายติดจำนองผู้รับจำนองซื้อได้

(๒) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ ผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนองเสียก่อน จึงจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล

- ขายโดยหักหนี้จำนอง

(๓) ศาลขายทอดตลาดเนื่องจากการบังคับจำนอง ผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

- ขายบังคับจำนอง

ข้อ ๓๗ กรณีผู้มีอำนาจตามกฎหมายขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ในระหว่างจำนองเพื่อชำระภาษี เช่น ผู้มีอำนาจตามประมวลรัษฎากร หรือ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

กรณีขายทอดตลาดชำระหนี้ภาษี

(๑) ขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย บุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภท “ขายระหว่างจำนองตามคำสั่ง (ตามหนังสือ.....ที่...../..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๒)

- ขายโดยติดจำนอง

- มีตัวอย่างที่ ๓๒

(๒) ขายทอดตลาดโดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินที่ขายพ้นจากการจำนอง เนื่องจากมีการชำระหนี้จำนองเป็นประกันแล้ว หรือปลดจากการจำนองหรือปลดจากการจำนอง โดยผู้ซื้อได้นำหลักฐานความยินยอมของผู้รับจำนองมา

- ขายโดยผู้รับจำนองยอมให้พ้นจำนอง

แสดงให้จดทะเบียนประเภท “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ปลดจำนอง” หรือ “ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)” แล้วแต่กรณีเสียก่อน จึงจดทะเบียนประเภทขาย ตามคำสั่งของผู้มีอำนาจตามกฎหมายต่อไป

ข้อ ๓๘ กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้ แล้วปรากฏว่าผู้จำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนมรดกแล้ว กรณีที่ได้มีการชำระหนี้ไว้ก่อนแล้ว ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจากจำนองได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐาน โดยสลักหลังการชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนอง แล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเป็นการถูกต้องแล้วให้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยลงชื่อผู้ตาย (ผู้จำนอง) เป็นผู้ไถ่ถอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

ข้อ ๓๙ กรณีจดทะเบียนจำนำไว้ตามประกาศเรื่องจำนำและขายฝาก ที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ ผู้ไถ่ถอนไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจำนำหรือทายาทของผู้รับจำนำเพื่อขอไถ่ถอนจากจำนำได้ หากผู้ไถ่ถอนได้นำเงินไปวางทรัพย์เพื่อเป็นการชำระหนี้พร้อมทั้งได้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ว่าตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วางไว้ตามมาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ในประเภทไถ่ถอนจากจำนำ ทั้งนี้ กรณีดังกล่าวไม่สามารถถือเป็นแนวทางปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้

ข้อ ๔๐ กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

(๒) กรณีที่จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้ว โดยสลักหลังการรับชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนอง หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาจำนองให้แก่ผู้จำนอง

กรณีผู้จำนองตาย

- กรณีตายก่อน

ชำระหนี้

- กรณีมีหลักฐาน

ชำระหนี้ไว้ก่อนตาย

กรณีจำนำไว้ตาม

กฎหมายเก่า (ห้าม

นำมาใช้กับจำนอง)

กรณีผู้รับจำนองตาย

ช้อยกเว้นไม่ต้องโอน

มรดกผู้รับจำนองก่อน

- กรณีมีผู้จัดการ

มรดก

- กรณีสลักหลัง

ไว้แล้วก่อนตาย

ก่อนที่ผู้รับจำนองตาย ให้ผู้จำนองดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ตามหลักฐำนั้น

ข้อ ๔๑ กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือมีชื่อเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคนโดยทุกคนได้จดทะเบียนจำนองไว้ ปรากฏว่าผู้จำนองบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

กรณีผู้จำนอง
หลายคนแล้ว
บางคนตาย

ข้อ ๔๒ ในกรณีมีการชำระเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้วและมีผู้รับจำนองหลายคน ปรากฏว่าผู้รับจำนองบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

กรณีผู้รับจำนอง
หลายคนแล้ว
บางคนตาย

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๔๓ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอเจตทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

- ตรวจสอบ
สาระสำคัญ
ที่สอบสวนได้

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบ

- ตรวจสอบสารบบ

กรณีลายมือชื่อ
เปลี่ยนแปลง

เพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยความีการอาัยที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

ข้อ ๔๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีที่คู่กรณีได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของคู่กรณีและลงลายมือชื่อคู่กรณีแล้วมายื่นด้วยให้นำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้าย” ด้วย

กรณีไม่มีลายมือชื่อ

ตรวจอาัย

ห้ามจดถ้าผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อ

การดำเนินการกรณีมีเอกสารต่อท้ายสัญญา

หมวด ๘

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๔๕ การจดทะเบียนจำนอง ชำเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง (กรณีโอนโดยการตกลงกัน) แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง ส่วนการโอนชำระหนี้จำนอง แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ สำหรับการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน โฉกอนจากจำนอง แบ่งโฉกอนจากจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) ระบุจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระบุจำนอง (หนี้เคลื่อนกเคลื่อนกัน) ปลอดจำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย และเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ตามกฎหมายกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

การเก็บค่าธรรมเนียม

- มีทุนทรัพย์
- ไม่มีทุนทรัพย์

ข้อ ๔๖ กรณีการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับผู้รับจำนองหลายราย โดยกำหนดแยกวงเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละรายและอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกันและผู้รับจำนองแต่ละรายก็ได้เป็นเจ้าของนี้ร่วมกัน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากวงเงินจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายในอัตราร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

*กรณีผู้รับจำนอง
หลายรายแต่ไม่ใช่
เจ้าหนี้ร่วม*

ข้อ ๔๗ ในการจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองกรณีการจดทะเบียนแบ่งแยกให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามจำนวนแปลงที่ดินที่ขอจดทะเบียนปลอดจำนอง

*ปลอดจำนอง
กรณีแบ่งแยก*

ในการจดทะเบียนปลอดจำนองกรณีการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนเดียวหรือหลายคนจำนองเฉพาะส่วนไว้หลายสัญญา และคู่กรณีตกลงให้ที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่จำนองบางคนแปลงเดียวและบางคนหลายแปลง ปลอดจากการจำนอง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนปลอดจำนองประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามจำนวนแปลงที่ดินที่ปลอดจำนอง และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนปลอดจากจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่ได้จำนอง ให้เรียกเก็บตามจำนวนสัญญาจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ ได้จำนองไว้

*ปลอดจำนอง
กรณีแบ่ง
กรรมสิทธิ์รวม*

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐
(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๔ ตอนพิเศษ ๑๒๒ ง
ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๐)

ตัวอย่างหมายเลข ๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง	นาย ก.	ธนาคาร เอ ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๒



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท

- ที่บ้าน (พ.ด. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ง. ผู้

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สามแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้มีมืออยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้าจำนวนด้วยทั้งสิ้น

(๔) จำนวนเพื่อเป็นการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๕) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี และนำส่งดอกเบี้ยปีละหนึ่งครั้ง

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ นาย ง. ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒

(ท.ด. ๑๕ ก)



หนังสือสัญญาจ้างนอที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง	{	นาย ก.	}	ผู้จ้าง	อายุ	{	ปี
		ไทย					
		บิดา / มารดาชื่อ					

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

กับ	{	นาย ง.	}	ผู้รับจ้าง	อายุ	{	ปี
		ไทย					
		บิดา / มารดาชื่อ					

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จ้างตกลงจ้างนอที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับจ้างเป็นประจำ
การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จ้างได้กู้จากผู้รับจ้าง ตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

เป็นจำนวนเงิน.....๓๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สามแสน.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย.....ร้อยละ..... ต่อปี ค้ำ/คืน

และตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....ปีละหนึ่ง.....ครั้งเสมอไป และในการจ้างนอนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างตกลงรับจ้างนอที่ดินแปลงนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ ของผู้จ้าง ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ
และผู้จ้างได้รับเงินจากผู้รับจ้างเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ผู้จ้างและผู้รับจ้างรับรองว่าไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔.

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ผู้รับจ้าง เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจ้างนอนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างและผู้รับจ้างถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจหนังสือสัญญาจ้างนอรายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้าง)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้าง)..... นาย ง.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนองเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	นาง ง. ผู้รับจ้าง	๑	-	-	-	-	-	-	
				นาย ก. จำนวนเฉพาะส่วนของตนเอง คนอื่นคงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๓

(ท.ค. ๑๕)



หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน เพิ่มหลักทรัพย์

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง	{	} ผู้จำนอง อายุ {	} ปี
		นาย ก.		
			

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ	{	} ผู้รับจำนอง อายุ {	} ปี
		นาย ข.		
			

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกัน ทั้งนี้ซึ่งได้จดทะเบียน
จำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ..... จังหวัด..... เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับ
ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

เป็นจำนวนเงิน..... บาท (เงิน..... บาท) โดยให้ดอกเบี้ย
..... ละ..... ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย..... ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๑. การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ ลงเป็นไปตามสัญญา
จำนองที่กล่าวในข้อ ๑ ทุกประการ

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้..... เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้
เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา	
				ไร่ งาน ตาราง วา	ไร่ งาน ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จ้างเพิ่ม หลักทรัพย์	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจ้างเอง	๑ - -	- -	- -	- -	-	(ลงชื่อ).....	
				การจ้างเองนี้เป็นการจ้างเองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็น ประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจ้างเองที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด..... เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....						
หมายเหตุ	ถ้าตามสัญญาจ้างเองเดิมได้จดทะเบียนจ้างเองที่ดินเป็นประกันไว้รวมหลายโฉนดที่ดินที่ เพียงโฉนดเดียว เช่น การจ้างเองนี้เป็นกรจ้างเองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้ เลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....รวม..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....									

ตัวอย่างหมายเลข ๔

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขึ้นเงินจากจำนอง..... ที่บ้าน (ท.ค. ๑) ที่สวน/ไร่ ที่นา ที่ นอกเขต ในเขตตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มินามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ จำนอง

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ รับจำนอง

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๓๐๐.๐๐๐ บาท สตางค์
(สามแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เดิมจำนองคามสัญญาจำนอง ลงวันที่ เดือน พ.ศ. เป็นเงิน บาท ขึ้นเงินจากจำนองครั้งนี้

เป็นเงิน.....บาท รวมเป็นเงินที่จำนองทั้งสิ้น.....บาท

(๔) เจื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตาม วันที่..... เดือน พ.ศ.

สัญญาจำนองเดิม ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอจำนอง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอรับจำนอง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๔

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงขืนเงินจากจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้จำนอง..........นาย ข.....ผู้รับจำนอง.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองตามสัญญาจำนอง

ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมเงินจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท

(.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงขืนเงินจำนองอีกเป็นจำนวน.....บาท (.....)

รวมเป็นเงินที่จำนองทั้งสิ้น.....บาท (.....) และในการนี้ผู้จำนองได้รับเงินที่ขืนกันนั้น

ไปเสร็จเรียบร้อยแล้วส่วนเงินใจและข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จำนอง

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๔
 ตารางบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขึ้นเงินจากจำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๕



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...ได้ถอนจากจำนอง.....
(ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่.....
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ได้ถอน

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้เป็น ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

(๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอรับจำนอง

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอได้ถอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕



หนังสือสัญญาจ้างที่ดิน

บรรยายเลิกสัญญาค้ำหน้าสัญญาทุกฉบับ

ไว้มบบนค้ำหน้าว่า (ท.ด. ๑๕)

เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว

แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { นาย ข. } ผู้จ้าง อายุ { } ปี

สัญญาดี บิดา / มารดาชื่อ สัญชาติ { } ปี

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย ข. } { นาย ก. } ผู้รับจ้าง อายุ { } ปี

สัญญาดี บิดา / มารดาชื่อ สัญชาติ { } ปี

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จ้างตกลงจ้างที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจ้าง เพื่อเป็นประกัน.....

.....

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....บาท) โดยให้คอกเบี้ย

.....ละ.....ต่อเดือน และตกลงนำส่งคอกเบี้ย.....ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างตกลงรับจ้างที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จ้างได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๔.

.....

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือ โฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญานี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างและผู้รับจ้างถือไว้

ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....สำนักงานที่ดิน.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจ้างและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้าง)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้าง)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๕
 สาระบัญญัติทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไปถอนจากจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก. ผู้ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๖



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้ก่อนจากจำนวน.....

- ที่บ้าน (ท.ล. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มิมีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
 ขอให้อภัยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อมูลอันขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้าง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งได้ก่อนจากจำนวนตามสัญญาจ้างลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....

เป็นจำนวนเงิน.....บาท ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....ยังคงจ้างเป็นประจำทุกวันนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท

(๔) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม

สัญญาจ้างเดิมทุกประการ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ขอรับจ้าง

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอจ้าง

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๖

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงแบ่งโฉนดจากจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

นาย ก. ผู้จำนอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง โดยได้จำนองรวมไว้กับ

โฉนดที่ดินเลขที่..... รวม..... โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงิน

ซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนอง เป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย

ตกลงกันแบ่งโฉนดจากจำนอง โดยได้ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้วบางส่วนเป็นจำนวนเงิน.....บาท

(.....) และยินยอมให้ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่..... พ้นจากจำนองไป ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....

คงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท (.....) เงินไฉและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม

สัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๖
 สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ตามสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ	ระวาง วา		
				ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งโฉนดจาก เจ้าของ	นาย ข. ผู้รับจ้างเอง	นาย ก. ผู้โฉนด	๑	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๑



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ใดก่อนจากจ้างองบงราย

- ที่ บ้าน (ท.ด. ๑)
ที่ สวน/ไร่
ที่ นา
ที่
นอกเขต
ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง..... ตำบล.....
เลขที่ที่ดิน..... อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้ จ้างอง

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

[] โสด [] หม้าย [] คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้ รับจ้างอง

๒. นาย ง.

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

[] โสด [] หม้าย [] คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

(๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ขอ จ้างอง

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ขอ รับจ้างอง

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... เลขที่..... หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๓) ใดจดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ฉันเองได้ตามสัญญา จ้างอง ฉบับลงวันที่..... เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในคดีนี้ด้วยกัน
บัดนี้ นาย ก. ได้ไปถอนจากจ้างองที่มีต่อ นาย ข. ส่วนการจ้างองที่มีต่อผู้รับจ้างองรายอื่นคงเดิม

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้าง นาย ข. ผู้รับจ้าง

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

.....ตามที่ นาย ก. ได้จดทะเบียนจ้างที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นไว้ตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อ นาย ข. นาย ก. และนาย ง. บัดนี้ นาย ก. ได้ไถ่ถอนจากจ้างที่ดินที่มีต่อ

นาย ข. เป็นการเสร็จสิ้นแล้ว ส่วนการจ้างที่ดินที่มีต่อผู้รับจ้างคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ..... บันทึก

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ถ้าผู้จ้างนำหลักฐานที่ นาย ข. ผู้รับจ้างทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนในส่วนของคุณแล้ว

มาขอจดทะเบียน ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้บันทึกถ้อยคำผู้จ้างไว้แต่เพียง

ฝ่ายเดียว (ถ้าขอ ท.ด. ๑ ให้ผู้จ้างยื่นฝ่ายเดียวเช่นกัน)

ตัวอย่างหมายเลข ๘
 สारบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ค. ๓. นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ไถ่ถอนจากจำนอง บางราย	นาย ก.	๑. นาย ค. ๒. นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๘



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ผ่อนผันเงินจากจำนอง.....

 ที่บ้าน (ท.ด.๑) ที่สวน/ไร่ ที่นา ที่..... นอกเขต ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้อภัยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อภัยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ จำนอง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ รับจำนอง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เดิมจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท ผ่อนผันเงินจากจำนองครั้งนี้
เป็นเงิน.....บาท คงเหลือจำนวนเงินที่จำนอง.....บาท

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงผ่อนผันเงินจากจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง นาย ข. ผู้รับจำนอง

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญญาตนเองและให้สื่อยืนยัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความเป็นสัจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนอง

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็น

จำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ นาย ก. ได้ชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน.....บาท

(.....) ยังคงเหลือหนี้เงินกู้ยืมอีกจำนวน.....บาท (.....) ซึ่งยังคงให้มีการจำนองเป็น

ประกันอยู่ต่อไปตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๘
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ผ่อนเต็มเงินจาก จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๕



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ลดเงินจากจำนอง.....

- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... อำเภอ.....

หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามดูแลขอให้ถือคำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก..... ผู้..... จำนอง.....

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ข..... ผู้..... รับจำนอง.....

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เดิมจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

(๔) ผู้กรณีได้ตกลงลดจำนวนเงินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้ลงเหลือ เป็นจำนวน..... บาท

(๕) เจอนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงลดเงินจากจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ผู้จำนอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

.....นาย ข. ผู้รับจำนอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญษณ์ตนและให้เสียสละต่อ.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยคำว่าเสียสละจริง ดังต่อไปนี้ :-

.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนอง

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เพื่อเป็นประกันหนี้ทุกชนิดที่มีอยู่แล้วหรือที่จะเกิดมีขึ้นในภายหน้า

เป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงลดจำนวนเงิน ที่ได้จำนอง

เป็นประกันลงเหลือเป็นจำนวน.....บาท (.....) ส่วนเงินไขและข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตาม

สัญญาจำนองเดิมทุกประการ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้จำนอง.....

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้รับจำนอง.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

ตัวอย่างหมายเลข
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ลดเงินจากจำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง..... นาย ก. ผู้จำนอง.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยสภาพที่จริงดังต่อไปนี้ :-

..... ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองโดยได้จำนองรวมไว้กับ

โฉนดที่ดินเลขที่..... รวม..... โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... เพื่อเป็น

ประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน..... บาท (.....) บัดนี้ข้าพเจ้า

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการจำนองไปโดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน

แต่อย่างไร ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่..... คงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ

ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

..... บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

..... ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจำนอง

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จำนอง

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

การขอยุ่จดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ปลอดจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนวน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงโอนชำระหนี้จำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน นาย ข. ผู้รับโอน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญษณ์ตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยสภาพที่จริงดังต่อไปนี้ :-

.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองตามสัญญาจำนอง

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็น

จำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงโอนที่ดินรายนี้ชำระหนี้จำนองแก่กัน

ให้เสร็จสิ้นไป โดยในการโอนชำระหนี้จำนองนี้ ผู้รับจำนองยอมเพิ่มเงินให้ผู้จำนองเป็นเงิน.....บาท

(.....) และผู้จำนองได้รับเงินไว้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้โอน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับโอน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนชำระหนี้ จำนอง	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนชำระหนี้จำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน นาย ข. ผู้รับโอน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง โดยได้จำนองรวม

ไว้กับ โฉนดที่ดินเลขที่.....รวม.....โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....)

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงโอนที่ดินรายนี้แบ่งชำระหนี้จำนองแก่กันบางส่วน เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)

ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....คงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท (.....)

เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้โอน

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งโอนชำระหนี้ จำนอง	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	หลุดเป็นสิทธิจาก จ้างเอง (ตาม คำพิพากษาศาล....)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	

(กรณี โอน โดยตกลงกัน)

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจำนอง...

- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคนแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓) เป็นการโอนสิทธิการรับจำนอง ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ เดือน พ.ศ. โดยที่เหตุผู้โอนได้.....
 (๔)
 (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอรับจำนอง

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอรับโอน

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจ้าง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข. ผู้รับจ้าง..... นาย ค. ผู้รับโอน.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

.....ตามที่ข้าพเจ้า นาย ข. ได้รับจ้างที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จากนาย ค. ตามสัญญาจ้าง ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง กับ นาย ค. ผู้รับโอน ได้ตกลงยินยอมกันโอนสิทธิการรับจ้างตาม

สัญญาจ้างดังกล่าวให้แก่กันเป็นเด็ดขาดแต่วันนี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้..... และในการโอนนี้ข้าพเจ้า

ทั้งสองฝ่ายจะได้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จ้างทราบเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไป

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการรับ จ้าง	นาย ข. ผู้รับจ้าง	นาย ค. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

(กรณี โอน โดยมีกฎหมายเฉพาะให้โอน)

 ที่บ้าน (ท.๑.๑) ที่สวน/ไร่ ที่นา ที่ นอกเขต ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจ้างตามกฎหมาย

(ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....กรม ก..... ผู้รับจ้าง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....กรม ข..... ผู้รับโอน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนสิทธิการรับจ้างตามกฎหมายสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....ให้แก่กรรม.....ตามมาตรา.....

แห่งพระราชบัญญัติ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....กรม ข.....ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕



(ท.ด. ๕)

คำขอ...โอนสิทธิการรับจ้างค้ำค่อมกฎหมาย.....

(ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....กรม ข..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...กรม ก. ได้รับจ้างที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้น ไว้ตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....
บัดนี้ได้มีการปรับปรุงส่วนราชการโดยยกเลิกกรม ก. และจัดตั้งกรม ข. ขึ้นตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....
ให้โอนทรัพย์สินซึ่งหมายความรวมถึงสิทธิการรับจ้างของกรม ก. มาเป็นของกรม ข.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างให้แก่กรม ข. ตามกฎหมายดังกล่าวให้ปรากฏ
ทางทะเบียนด้วย

.....กรม ข.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

สารบัญญัตินิติกรรม

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการรับ จ้างตามกฎหมาย (ตามมาตรา..... แห่งพระราชบัญญัติ)	กรม ก. ผู้รับจ้าง	กรม ข. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน

- ที่บ้าน (ท.ล.๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่.....
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....ธนาคาร ก..... ผู้ โอนสิทธิการรับจำนอง.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
 เลขประจำตัวประชาชน

เจ้าพนักงานที่ดิน

๓. ข้าพเจ้า ๑. (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) ผู้ รับโอนสิทธิการรับจำนอง
 ๒. ธนาคาร ก.

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๓๐,๐๐๐,๐๐๐.....บาท.....สตางค์
 (สามสิบล้านบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนเฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

ความสัญญาจำนองเป็นประกัน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) โดยเหตุ
 ที่ธนาคาร ก. ผู้โอน ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ก่อสร้างโครงการให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน)

ไปแล้ว ส่วนการรับจำนองเป็นประกันมูลหนี้.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เงินเบิกเกินบัญชีและชื่อวัดที่ดินที่มีต่อธนาคาร ก. ลงชื่อ.....ธนาคาร ก.....ผู้ขอ โอนสิทธิการรับจำนอง

ยังคงมีอยู่ตามเดิม

ลงชื่อ.....(นิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ผู้ขอ รับโอนสิทธิการรับจำนอง

(๔) ในการโอนนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าว

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

การโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัย มาตรา ๑๕

(.....)

แห่งพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการ

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนเฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน)
 ส่วนการรับจำนองเป็นประกันในมูลหนี้อื่นยังคงเดิม

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร ก.....ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง.....

.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ) ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ธนาคาร ก. ได้จดทะเบียนรับจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จาก บริษัท เอ. ตามสัญญาจำนอง

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท หนี้เงินเบิกเกินบัญชี

๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และหนี้ค่าซื้อที่ดิน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินจำนอง ๘๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท บัดนี้ ธนาคาร ก. ผู้โอน

กัน.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ผู้รับโอน ได้ตกลงยินยอมโอนและรับโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน

เฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่กันเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนสิทธิ

เรียกร้องในมูลหนี้ดังกล่าวให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ไปแล้ว ส่วนการรับจำนองเป็น

ประกันมูลหนี้เงินเบิกเกินบัญชีและซื้อที่ดินที่มีต่อธนาคาร ก. ยังคงมีอยู่ตามเดิม.....

ข้อ ๒. ในการโอนนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชกำหนด

นิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๐.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ธนาคาร ก.....ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....นิติบุคคลเฉพาะกิจ.....ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖
การบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนองเป็นประกัน	บริษัท เอ.	ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนสิทธิการรับ จำนองบางส่วน	ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง	๑. (ลงชื่อนิติบุคคล เฉพาะกิจที่รับ โอน) ผู้รับ โอน ๒. ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗

(ท.ค. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางราย

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร ก.....ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง..........(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ) ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ธนาคาร ก. ธนาคาร ข. และธนาคาร ค. ได้จดทะเบียนรับจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จาก

บริษัท เอ. ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อธนาคาร ก. จำนวน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ธนาคาร ข. จำนวน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และธนาคาร ค. จำนวน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท รวมจำนวนเงินที่จำนอง ๘๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท

นั้น ธนาคาร ก. ผู้รับจำนองกับ.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ผู้รับโอน ได้ตกลงยินยอมและรับโอนสิทธิ

การรับจำนองในส่วนของธนาคาร ก. ในมูลหนี้ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่กันเป็นเด็ดขาดแต่วันนี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอน

ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ดังกล่าวให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ไปแล้ว

ข้อ ๒. ในการโอนนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชกำหนด

นิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ธนาคาร ก.....ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....นิติบุคคลเฉพาะกิจ.....ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗
การบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนองเป็นประกัน	บริษัท เอ.	ผู้รับสัญญา ๑. ธนาคาร ก. ๒. ธนาคาร ข. ๓. ธนาคาร ค. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนสิทธิการรับ จำนองบางราย	๑. ธนาคาร ก. ๒. ธนาคาร ข. ๓. ธนาคาร ค. ผู้รับจำนอง	๑. (ลงชื่อนิติบุคคล เฉพาะกิจที่รับ โอน) ผู้รับ โอน ๒. ธนาคาร ข. ๓. ธนาคาร ค. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ระบุรับจ้างเอง (ปลดจ้างเอง)

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ข..... ผู้รับจ้างเอง.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก..... ผู้จ้างเอง.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการปลดจ้างเองตามสัญญาจ้างเอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ขอรับจ้างเอง

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ขอจ้างเอง

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงระงับจำนอง (ปลดจำนอง)

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง นาย ก. ผู้จำนอง

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความเสียดายจริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง ได้รับจำนองไว้จาก นาย ก. ผู้จำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองดังกล่าว โดยปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ส่วนหนี้ที่จำนองเป็นประกันยังคงมีอยู่ต่อไปตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕



(ท.ค. ๕)

คำขอ...ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง).....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ..... บัดนี้ ศาล.....ได้ขายทอดตลาดอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนอง รายนี้ ตามคดีหมายเลขแดงที่..... การจำนองจึงระงับสิ้นไปตามมาตรา ๑๕๔ (๕) แห่ง ป.พ.พ. และข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ซื้อ ได้จากการขายทอดตลาดตามหนังสือสำนักงานบังคับคดี.....ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการจดทะเบียนระงับจำนอง (ศาลขายระงับจำนอง) ให้ปรากฏใน โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย

หมายเหตุ กรณีซื้อจากการขายทอดตลาด ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอ นาย ก.ผู้ขอ
ขายตามคำสั่งศาล พร้อมกับคำขอระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)พยาน
นี้ เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดพยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๐



(ท.ด. ๘)

คำขอ ระบุจำนวน (หนึ่งเกือบล้านก๊น)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ได้รับจ้างไว้จาก นาย ก. ตามสัญญาจ้าง.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง ได้ซื้อที่ดินแปลงนี้ได้จากการขายทอดตลาดของศาล.....

คดีหมายเลขแดงที่.....ตามหนังสือสำนักงานบังคับคดี.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

การจ้างตามสัญญาจ้างดังกล่าวจึงระงับสิ้นไปด้วยเหตุนี้เกือบล้านก๊น

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการจดทะเบียนระบุจำนวน (หนึ่งเกือบล้านก๊น) ให้ปรากฏในโฉนดที่ดิน
แปลงนี้ด้วย

หมายเหตุ กรณีการซื้อจากขายทอดตลาด กรณีนี้ ผู้ขอจะต้องยื่น.....นาย ข.....ผู้ขอ

คำขอขายตามคำสั่งศาลพร้อมกับคำขอระบุจำนวน (หนึ่งเกือบล้านก๊น).....พยาน

เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดก่อน.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๐
การบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายตามคำสั่งศาล	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนที่กัน)	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ข. ผู้รับ โอน	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
	หมายเหตุ ก่อนจดทะเบียนระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนที่กัน) จะต้องมีการยื่นคำขอจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล โดยมีการจำนองติดไปด้วยก่อน										

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขหนี้อันจําเองเป็นประกัน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จําเอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

นาย ข. ผู้รับจําเอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จําเองได้จําเองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจําเอง ตามหนังสือ

สัญญาจําเอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จําเองกู้ยืมไปจากผู้รับจําเอง

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ในอัตรา.....นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย

ตกลงกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาดังกล่าวใหม่ เป็นอัตรา.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จําเอง

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจําเอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กำหนดเงินจำนอง เป็นประกัน	อัคราออกโดยตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน..... บัดนี้ คู่สัญญาได้ตกลงกันกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่เป็น เดือน.....พ.ศ.....	ผู้รับสัญญา	โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงแก้ไขหนี้อันจําเองเป็นประกัน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จําเอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

..... นาย ข. ผู้รับจําเอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน.....ไต่บันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยเหตุผลที่แท้จริงดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จําเองได้จําเองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจําเอง ตามหนังสือสัญญาจําเอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. เพื่อเป็นประกันหนี้ของ นาย ก. และ นาย ง. บัดนี้ ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกประกันหนี้ของ..... นาย ก. ลงจําเองเป็นประกันหนี้ของ..... นาย ง.ต่อไปส่วนเงินไข และข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจําเองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จําเอง

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจําเอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แก้ไขหนังสือตนเอง เป็นประกัน	การจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ คู่กรณีตกลงกันเลิกประกันนี้ของ..... ต่อไป ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน.....	.....พ.ศ.....เดือน..... .....พ.ศ.....เดือน.....	ไร่..... งาน..... ตาราง..... วา.....	ไร่..... งาน..... ตาราง..... วา.....	นาย..... นาง.....	นาย..... นาง.....		

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง นาย ข. ผู้รับจำนอง

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญญาตนและให้สื่อยึดคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ข้าพเจ้า นาย ก. ได้จำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้แก่ นาย ข. เพื่อประกันหนี้ของ.....

ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... นั้น

บัดนี้ได้มีการแปลงหนี้ใหม่โดย.....ได้เข้าเป็นลูกหนี้แทน.....ตามสัญญาแปลงหนี้

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งได้ส่งมาพร้อมบันทึกนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงตกลงโอนการจำนองรายนี้ไป

ประกันหนี้ของ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) โดยถือตามข้อความในสัญญาจำนอง

เดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความแล้ว

จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓
 สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	ตามสัญญา	ตาราง วา	ไร่	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนวน (แปลงหนึ่งใหม่)	ตามสัญญาจ้างเอง ลงวันที่.....เดือน..... บัดนี้ คู่กรณีได้ตกลงโอนการจ้างเองไปประกันหนี้ของ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....		ไร่..... งาน..... ตาราง.....	ไร่..... งาน..... ตาราง.....	ไร่..... งาน..... ตาราง.....	ไร่..... งาน..... ตาราง.....	ไร่..... งาน..... ตาราง.....			

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

(ท.ด. ๕)

(คู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว)



คำขอ.....เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้าง.....
(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ.....
อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่
เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างที่ดินแปลงข้างต้น ตามสัญญาจ้างลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... จากธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ
สาขากรุงเทพฯ เป็นธนาคาร เอ โดยเหตุที่ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กับ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ มีฐานะเป็น
นิติบุคคลเดียวกัน และบัดนี้ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการ
พร้อมทั้งได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ไปยังกิจการของธนาคาร เอ
แล้วปรากฏตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างให้เป็นชื่อธนาคาร เอ ตามความประสงค์ด้วย
ในการนี้ได้ออกกล่าวการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างให้ลูกหนี้และผู้จ้างทราบแล้ว

.....ธนาคาร เอ.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

(ท.ค. ๕)



(คู่กรณีมาขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่าย)

คำขอ.....เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้าง.....
(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ และธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจดังกล่าว
ซึ่งทั้งสองฝ่ายมีฐานะเป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างที่ดิน
แปลงข้างต้น ตามสัญญาจ้างลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... จากธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ
เป็นธนาคาร เอ โดยเหตุที่ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการ
วิเทศธนกิจ ไปยังกิจการของธนาคาร เอ แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างตามสัญญาจ้างดังกล่าวให้เป็นชื่อ ธนาคาร เอ
ตามความประสงค์ด้วย ในการนี้ได้บอกกล่าวการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างให้ลูกหนี้และผู้จ้างทราบแล้ว

ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ

.....ธนาคาร เอ.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนองเป็นประกัน	นาย ก.	ธนาคาร เอ กิจการ วิเทศธนกิจสาขา กรุงเทพฯ	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เปลี่ยนชื่อผู้รับ จำนอง (ระหว่าง กิจการที่เป็น นิติบุคคลเดียวกัน)	ธนาคาร เอ กิจการ วิเทศธนกิจสาขา กรุงเทพฯ	ธนาคาร เอ	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕ ตามระเบียบ ข้อ ๒๕ (๑)
สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๓๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ) นาย พ. (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. (ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งขาย (ครอบงำนอง)	นาย ก.	นาย ง.	๑	-	-	๔	-	5136 IV 7228 - 1 b ๓๓๗	(ลงชื่อ).....	
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่วนแปลงคงเหลือ คงมีการจำนองตามเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๒๖ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๑) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่แยกไปหน้าตอนที่ ๑๒๗)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ตามสัญญา	ว่าง	ว่าง			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง (ครอบครัวตนเอง)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	ไร่ ๑	-	ตาราง วา	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่.....เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....	
				การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนวนฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....	-	ตาราง วา	-		

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๒)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๒๓ หน้าสำรวจ..... ๔๔๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๕๓๕๑ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ช. ผู้รับจำนอง..... นาย ก. ผู้จำนอง.....

อายุ..... ๕๐:๕๗ เชื้อชาติ..... ไทย สัญชาติ..... ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามหนังสือสัญญา
 จำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขอร้องวัดแบ่งแยกในนามเดิมเสร็จเรียบร้อยแล้วที่จะ
 จดทะเบียนแล้ว ข้าพเจ้า นาย ช. ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโดยให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกโฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๕๓๕๒ พื้นจากการจำนอง คงมีการจำนองครอบครองเฉพาะที่ดินแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๕๓๕๓ และแปลงคงเหลือ
 โฉนดเลขที่ ๕๓๕๑ ตามหนังสือสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ไปตามเดิม

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันยินยอมกันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าว
 ข้างต้น

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ
 ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ช. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๒)
 สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ) นาย พ. (ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง	นาย ก.	นาย ช. ผู้รับจำนอง	๒	๓	๕๐	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. (ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัว-ปลอดจำนอง)	นาย ก.	นาย ก.	-	๓	๕๐	๒	-	5136 IV 7228-1 ๒๔ ๕๓๕๒	ที่ดินแปลงที่แยกไปมีพื้นที่จากกรจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....พ.ศ.....ตามบันทึกข้อตกลง ปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.	5136 IV 7228-1 ๒๔ ๕๓๕๒
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๕๒๕๒	แปลงแยกโฉนดที่ ๕๒๕๒	ปลอดจำนองไม่ต้องขกรายการจดทะเบียน	๑	-	-	๑	-	5136 IV 7228-1 ๒๔ ๕๓๕๓	ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนอง ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ.	5136 IV 7228-1 ๒๔ ๕๓๕๓

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๒)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงแยกไปใหม่ตอนที่ ๕๓๕๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง (ครอบครัวตนเอง)	นาย ก.	นาย ช. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....
				การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนวนฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบ ข้อ ๒๕ (๒)

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงปล่อยจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....5136IV7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....ธ.....หน้าสำรวจ.....๒๘.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๑๕๑.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้รับจำนอง..........นาย ก.....ผู้จำนอง.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญญาตนและให้ช่วยสหพอ. ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองโดยได้จำนองตาม

สัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนอง

เป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ นาย ก. ได้แบ่งขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่ นาย ค. โดยที่ดิน

ส่วนแบ่งแยกไปเป็นโฉนดที่ดินใหม่เลขที่.....๑๑๕๑.....ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยกใหม่

เลขที่.....๑๑๕๑.....พ้นจากการจำนองไป โดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแต่อย่างใด ส่วนโฉนดที่ดินแปลง

คงเหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม

ทุกประการ.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจำนอง

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จำนอง

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๒)

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งขาย (ครบ - ปิดจดจำนอง)	นาย ก.	นาย ค.	๑	-	๑	-	-	5316 IV 7228-1 ๑๐ ๑๓๕๑	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยก ป.พื้นที่จากการจำนองตามสัญญา จำนวน นับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตามบันทึกข้อตกลงปิดจดจำนอง ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....ส่วนแปลงคงเหลือการจำนอง ยังคงมีตามเดิม						
หมายเหตุ	สารบัญชีจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๑๓๕๑	แปลงจำนอง	ไม่ต้องขกร	จดทะเบียน	ตั้งแต่ยังไม่					

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดที่ ๑๓๕๐)

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV7228-1..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๕..... หน้าสำรวจ..... ๑๕..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๒๓๐..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ช. ผู้รับจำนอง..... นาย ก. ผู้จำนอง.....

อายุ..... ๕๐,๔๕ ปี เชื้อชาติ..... ไทย สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... บัดนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้ได้ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและเรื่องแบ่งแยกเสร็จเรียบร้อยแล้ว ข้าพเจ้า นาย ช. ผู้รับจำนอง ยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๐ ซึ่งเป็นของนาง ช. พ้นจากการจำนอง ลงมีการจำนองครอบติดอยู่เฉพาะที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๐ ซึ่งเป็นของนาย ก. ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ไปตามเดิม

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น บันทึกข้อตกลงนี้ทำให้ หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ช. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๒๓๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	จำนองเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบ-ปลอดจำนอง)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาง ข.	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
หมายเลข	สารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม โฉนดที่ ๑๒๓๐	ปลอดจำนองไม่ต้องชำระค่าจดทะเบียน									

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓) วรรคสอง

(ท.ล. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228 - 1ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๒๓หน้าสำรวจ..... ๔๔อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๕๓๕๑จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ช. ผู้รับจำนอง..... นาย ก. ผู้จำนอง.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... ๕๐.๔๕ สัญชาติ.....ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....ไทย

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำคือ..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ได้ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและเรื่องแบ่งแยกเสร็จพร้อมที่จะจดทะเบียนแล้ว ข้าพเจ้า นาย ช. ผู้รับจำนอง ยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม โดยให้การจำนองคงครอบคุดเฉพาะที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๒ ซึ่งเป็นของนาย ก. ส่วนที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๓ และ ๕๓๕๑ ซึ่งเป็นของนาง ข. และ นาย ก. ตามลำดับ ไม่มีการจำนองครอบคุดไปแต่ประการใด

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันให้พนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ช.ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้จำนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓) วรรคสอง
สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๕๓๕๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนองเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ๓. นาย ค.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๒	๓	๕๐	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม (ครอบครัวตลอดจำนอง)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ๓. นาย ค.	นาย ก.	-	๓	๕๐	๒	-	5136 IV7228-1 ๒๔ ๕๓๕๒	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....	
			นาง ข.	ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง เฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.	๑	-	๑	-	5136 IV7228-1 ๒๕ ๕๓๕๓	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....	
			นาย ค.	ที่ดินแปลงคงเหลือพ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง เฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.	๑	-	-	-	-	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓) วรรคสอง
 สาระบัญญัติทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่แยกไปทั้งหมดที่ ๕๓๕๒)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนองเฉพาะส่วน (ครอบครัวตนเอง)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจ้างเอง	-	๓	๕๐	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....
				การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจ้างเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๔)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลอดจำนอง.....

- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้แยกมาจากโฉนดที่.....อำเภอ.....ได้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....
 คมนับที่ถือคชลง ลงวันที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอรับจำนอง

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอจำนอง

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 คมเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 คมนับที่ถือคชลงลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๔)

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

นาย ก. ผู้จำนอง..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ แยกมาจากโฉนดเลขที่.....อำเภอ.....โดยข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้

จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่ง

ผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

ให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการจำนองไปโดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแต่อย่างใด ส่วน

โฉนดที่ดินเลขที่.....คงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เจอนใจและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม

สัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๔)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไป	ตรง วา	ตรง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง (ครอบครัวตนเอง)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลอดจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑ ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.	-	-	-		

ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๓๖(๑)



(ท.ค. ๘)

คำขอ.....ขายระหว่างจำนองตามคำสั่ง.....(ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง)
(ตามหนังสือ.....ที่...../.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....

อายุ.....๔๐.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ (ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง) ได้มีคำสั่งขายทอดตลาดระหว่างจำนอง เพื่อชำระภาษี และข้าพเจ้า นาย ข. เป็นผู้ซื้อได้โดยมีการจ้างองคคไปด้วย รายละเอียดปรากฏตามหนังสือ.....ที่...../.....ลงวันที่.....ที่ได้ยื่นมาพร้อมนี้ และข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๓๗ (๑)
สารบัญญัติทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายระหว่างจำนอง ตามคำสั่ง (ระบุชื่อผู้มี อำนาจออกคำสั่ง) (ตามหนังสือ..... ที่...../ ลงวันที่.....)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ.....

การจดทะเบียนเช่า

● ความหมาย

เช่า คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ในช่วงระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องเช่าไว้ตามมาตรา ๕๓๗ ถึง มาตรา ๕๗๑
- พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔
- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
- กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
- กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **เช่า** หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเช่าร่วมกันทั้งหมด

๒. เช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น มีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๓. แบ่งเช่า หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเพียงบางส่วน ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนให้เช่าร่วมกันเพียงบางส่วน

๔. แบ่งเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๕. เช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าจะมิใช่ผู้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๖. เช่าช่วงเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเฉพาะส่วนของตนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว โดยมีผู้เช่าหลายคน ผู้เช่าบางคนให้เช่าต่อไปอีกทอดหนึ่งเฉพาะส่วนของตน

๗. แบ่งเช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๘. แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๙. โอนสิทธิการเช่า หรือ โอนสิทธิการแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด

๑๐. โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด หรือกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ต่อมาผู้เช่าบางคนประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่านั้นมีอยู่

๑๑. แบ่งโอนสิทธิการเช่า หรือ แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน

๑๒. แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หรือ แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนหรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน

๑๓. โอนมรดกสิทธิการเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว เมื่อผู้เช่าตายและสิทธิการเช่าตกแก่ทายาทตามข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากระทำไว้ต่อกันให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ด้วย หรือเนื่องจากเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้เช่ามาขอรับมรดกสิทธิการเช่า

๑๔. แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า รวมทั้งในสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า

๑๕. เลิกเช่า หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอลีกสัญญาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ทั้งหมดดังกล่าว

๑๖. เลิกเช่าบางส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่า ขอเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นบางส่วน ไม่ได้เลิกเช่าทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าต่อไป

๑๗. เลิกเช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ได้จดทะเบียนไว้ดังกล่าวทั้งหมด

๑๘. เลิกเช่าช่วงบางส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเป็นบางส่วนไม่ได้เลิกเช่าช่วงทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าช่วงต่อไป

๑๙. ปลอดการเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกันตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการเช่าครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีตกลงจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งที่ได้จดทะเบียนเช่ารวมไว้หลายแปลงหรือได้ครอบการเช่าไว้แล้วแต่กรณีนั้นพ้นจากการเช่า ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม

๒๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการเช่า) หมายถึง กรณีที่ที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้วเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงแยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีการเช่าอยู่

๒๑. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการเช่า) หมายถึง กรณีที่ที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้วเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมด

๒๒. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดการเช่า) หมายถึง กรณีที่ที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้วเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลง

คงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีการเช่าอยู่ และบางแปลงที่มีการเช่าอยู่พ้นจากการเช่า

● สารสำคัญ

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- เช่ามีกำหนดกว่า ๓ ปีขึ้นไป จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๕๓๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ถ้าเช่าไม่เกิน ๓ ปี พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับจดทะเบียน และไม่มีหน้าที่ต้องทำสัญญาให้

- ห้ามจดทะเบียนเช่าเกินกว่า ๓๐ ปี ถ้าเช่าเกิน ๓๐ ปี ให้ลดลงเหลือ ๓๐ ปี

- การเริ่มอายุสัญญาเช่าจะเริ่มในอดีตหรือในอนาคตก็ได้ เช่น ปัจจุบันทำสัญญาเช่ากันในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ แต่ตกลงกันให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๗ หรือให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่า ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ ก็ได้

- ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เว้นแต่กรณีมีการจดทะเบียนสิทธิแก่คนอื่นแล้ว เจ้าของไม่มีสิทธิให้เช่า ผู้ทรงสิทธิแก่คนอื่นเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า กรณีเจ้าของถึงแก่กรรมผู้จัดการมรดกของผู้มีชื่อเป็นเจ้าของเป็นผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดิน

- ผู้เช่าจะให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่ ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ออกตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ในสัญญาเช่า กล่าวคือ ถ้าในสัญญาเช่าระบุว่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าได้ ผู้เช่าก็ย่อมกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอีก แต่ถ้าไม่ระบุไว้ผู้เช่าจะนำไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าจะต้องให้ผู้เช่าเดิมยินยอมก่อน

- การทำสัญญาแบ่งเช่า เช่าเฉพาะส่วน เช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ต้องทำแผนที่สังเขปประกอบการทำสัญญาเช่าเฉพาะส่วน เช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน นอกจากทำแผนที่สังเขปประกอบแล้ว จะต้องให้เจ้าของรวมคนอื่น ๆ ให้ความยินยอมและลงชื่อรับรองส่วนที่เช่าด้วย

- เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ เว้นแต่ในสัญญาเช่าจะระบุว่าให้สิทธิการเช่าตกไปยังทายาทของผู้เช่า หรือเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ทายาทของผู้เช่าย่อมมีสิทธิรับมรดกสิทธิการเช่าได้

- ผู้ให้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ดังนี้

(๑) การขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ให้จดทะเบียนประเภท “เช่าเพื่อทำนา” และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่านาต่อ คชก. ตำบลตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เมื่อได้รับแจ้งจาก คชก. ตำบลให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอนุโลมข้อความดังนี้

“ บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า กับผู้เช่า มีกำหนดปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตามหนังสือแจ้งของ คชก. ตำบลฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วัน.....เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาบันทึกด้วย ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน แต่ช่องลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จดบันทึกข้อความนั้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่านาอีก ให้บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้สอบสวนคู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ข้อ ๕ ว่าที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใด ถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นา หรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือบางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อย ให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ด.๑ ด้วย แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริง แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ดำเนินการพิจารณา

(๕) กรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากสอบสวนปรากฏว่ามี การเช่าอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือกรณีการเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่า ตามมาตรา ๓๗ และยังคงอยู่ภายในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่าได้ลงมือทำประโยชน์ในนา ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่าไม่แสดงความจำนงจะซื้อนากายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันหรือเวลาที่ คชก. ตำบลกำหนด

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอน ชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดินให้ถือเป็นการขายให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าว ไม่ใช่แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้เช่า

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- “การเช่า” ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หมายถึง การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี

- การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการ

เช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกัน และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

- ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และอสังหาริมทรัพย์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้จะต้องอยู่ในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(๒) เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

- ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนการเช่าต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

(๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

- ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการเช่าต้องเป็นพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

- การเช่าที่ดินที่เนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔๔๑/๒๕๔๖ อธิบดีกรมที่ดินมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนในการพิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๐๘๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖)

- สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

- การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่า หรือการตกทอดทางมรดก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

- กรณีผู้จดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนการเช่าไว้แล้ว ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองในอัตราร้อยละ ๑

- กรณีได้จดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ และผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากสัญญาเช่ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และทายาทของผู้เช่าประสงค์ขอรับมรดกสิทธิการเช่าให้จดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการเช่า” โดยดำเนินการไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าที่เหลืออยู่

- กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำแบบตรวจสอบหลักฐานแนบไว้กับคำขอเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการ (ตามเอกสารทำยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๑๗)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนเช่า

๑. แม้ผู้จำนองกับผู้รับจำนองจะได้ตกลงกันไว้ว่า ผู้จำนองจะดำเนินการเช่าที่ดินจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองก็ตาม หากผู้จำนองนำทรัพย์สินที่จำนองมาจดทะเบียนให้เช่าโดยไม่มีหลักฐานคำยินยอมของผู้รับจำนอง และคู่กรณีผู้จดทะเบียนเช่ายืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเช่า พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจระงับการจดทะเบียนเช่าได้ ผู้รับจำนองก็จะอ้าง มาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาเป็นเหตุในการเพิกถอนการจดทะเบียนเช่ามิได้ เพราะการเช่ามิใช่ทรัพย์สิน จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๗/๒๔๗๘)

การที่นาย พ. ลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่งกรุงเทพใต้จะนำโฉนดที่ดิน ซึ่งถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้แล้วตั้งแต่วันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๒ มาจดทะเบียนให้บริษัท บ. เข้าตามคำพิพากษาของศาลจังหวัดมีนบุรี ซึ่งพิพากษาให้ พ. จำเลย ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ คู่กรณีทำไว้ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๓๙ กรณีนี้ไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ พ. ลูกหนี้ได้ก่อให้เกิด สิทธิในทรัพย์สิน คือ สิทธิการเช่าที่ดินภายหลังจากที่ดินดังกล่าวถูกยึดแล้ว เนื่องจาก พ. ได้ทำ สัญญาให้ บริษัท บ. เข้าไว้แล้วตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๓๙ เจ้าพนักงานที่ดินก็ควรจดทะเบียนแบ่งเช่าให้กับคู่กรณีได้

๒. การจดทะเบียนเช่าโดยไม่ได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนอง การให้เช่าในกรณีนี้ อาจถูกเพิกถอนในภายหลังได้ ถ้าทำให้ผู้รับจำนองเสียเปรียบ ซึ่งผู้รับจำนองอาจขอให้ศาลเพิกถอน การเช่านั้นเสียได้ แต่การเพิกถอนหาใช่เพราะนิติกรรมการเช่าเป็นโมฆะไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องรับจดทะเบียนให้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่ การให้เช่าดังกล่าวอาจถูกเพิกถอน หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิด กันเอง

๓. สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมระงับไป กรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่าการเช่ารายนี้มีผู้เช่า ๒ คน คือ ช. และ ว. ร่วมกันเช่าอาคารจาก กระทรวงการคลัง เมื่อ ช. ผู้เช่าคนหนึ่งตาย สิทธิการเช่าย่อมระงับไปเฉพาะตัวของ ช. แต่ เพียงผู้เดียว สัญญาเช่าระหว่าง ว. ผู้เช่าอีกคนหนึ่งกับกระทรวงการคลังหาได้ระงับไปด้วยไม่ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๕๙/๒๕๓๐)

๔. กรมธนารักษ์นำที่ดินราชพัสดุไปให้เช่า ในระหว่างที่ยังไม่มีการเปลี่ยนหนังสือ สำคัญสำหรับที่ดินหลวงเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนการเช่าให้ได้ โดยจดลงในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) ตามนัยคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ และโดยที่กรมธนารักษ์เช่าไม่เต็มแปลง จึงต้องจดทะเบียนในประเภท แบ่งเช่า โดยดำเนินการตามนัยคำสั่งที่ ๖/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๔๗๗ เรื่อง วิธีทำ สัญญา แก่ทะเบียนประเภทแบ่งเช่า และเช่า จำนอง ขาย ขายฝาก และให้เฉพาะส่วน และ ปัจจุบันเป็นไปตามหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน หรืออาคาร ที่เป็นที่ราชพัสดุ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่า ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

๕. การที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทำสัญญาเช่าโดยกำหนดวันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าล่วงหน้า เช่น กำหนดระยะเวลาเช่า ๓๐ ปี นับแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๔ ถือเป็นสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขเริ่มต้น ตราบแต่ที่ยังไม่ถึงเวลาเริ่มต้นในสัญญา ผู้เช่าก็ยังไม่มียุติทางกฎหมายให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๔๔/๒๕๓๑) บริษัท ธ. และบริษัท ส. ยังมิได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพียงแต่ทำสัญญาเช่าที่ดินต่อกันไว้มีกำหนด ๓ ปี โดยตกลงกันว่า เมื่อทุกอย่างเรียบร้อยไม่มีข้อขัดข้องใด ๆ แล้ว ทุกฝ่ายรวมทั้งธนาคาร ฯ จะไปขอจดทะเบียนเช่า และเช่าช่วงที่ดิน โดยกำหนดวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และเช่าช่วงล่วงหน้าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป กรณีดังกล่าวหากในสัญญาเช่ามีข้อตกลงกันว่าผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้แล้ว ผู้เช่าก็ย่อมมีสิทธินำที่ดินนั้นไปให้เช่าช่วงได้ แต่สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงจะบังเกิดผลก็ต่อเมื่อสัญญาเช่ามีผลแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ในการจดทะเบียนเช่าช่วงที่ดิน กำหนดวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดวันสิ้นสุดของสัญญาเช่า เพราะเมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นไป การเช่าช่วงก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๑๕/๒๕๓๑)

กรณีผู้ขอจะขอจดทะเบียนเช่าเฉพาะอาคารจากผู้ขออนุญาตก่อสร้าง แต่อาคารดังกล่าวยังมิได้ก่อสร้างนั้น ไม่สามารถขอจดทะเบียนเช่าอาคารได้ เนื่องจากยังไม่มีอาคารที่จะให้เช่าเกิดขึ้นในขณะที่ขอจดทะเบียนเช่า ผู้ที่จะให้เช่าเป็นเพียงผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเท่านั้น ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงต้องมีทรัพย์ (ตัวอาคาร) ก่อน จึงจะจดทะเบียนให้เช่าอาคารนั้นได้

๖. การเช่าที่ดิน น.ส. ๓ ก. ระหว่าง ว. ผู้ให้เช่า กับ จ. ผู้เช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๓ เป็นสัญญาเช่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา (ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖๐/๒๕๔๕ และ ๒๘๒๖/๒๕๒๖) แม้ผู้เช่าตายในระหว่างสัญญาเช่า สิทธิการเช่าที่ดินรายนี้ก็ไม่ระงับสิทธิและหน้าที่ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยอมตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่า (ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๒๖/๒๕๓๑) ในชั้นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนเลิกเช่าที่ดินตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวไปตามคำขอของผู้ให้เช่าเพียงฝ่ายเดียวได้

๗. การจดทะเบียนเลิกเช่า กรรมที่ดินวางทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๒ ว่าการจดทะเบียนเช่ารายใดหากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ไม่ว่าจะโดยครบกำหนดระยะเวลาหรือโดยอย่างไร หากคู่กรณีหรือเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะให้จดทะเบียนเลิกเช่าให้ปรากฏ ก็ให้รับจดทะเบียนให้ได้ กรณี ศ. ผู้ให้เช่า นำคำพิพากษาศาล

ยื่นขอจดทะเบียนเลิกแบ่งเช่า ซึ่งตามคำพิพากษาดังกล่าวพิเคราะห์ว่า โจทก์ผู้ให้เช่าได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญา และทวงถามให้จำเลยนำเงินไปชำระ แต่จำเลยไม่ชำระ จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดนัดผิดสัญญา ถือว่าสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นอันสิ้นสุดลง จำเลยต้องไปจดทะเบียนเลิกสัญญาเข้ากับโจทก์ หากจำเลยไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา เมื่อ ศ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ให้เช่า) มาขอจดทะเบียนเลิกเช่าเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ โดยปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว ส่วนการจดทะเบียนเลิกเช่าช่วงนั้น เมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นไปการเช่าช่วงก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๑๕/๒๕๓๑) แต่โดยที่ ศ. มิได้เป็นคู่สัญญากับ ห. (ผู้เช่าช่วง) โดยตรง ประกอบกับการให้เช่าช่วงดังกล่าวเป็นการให้เช่าช่วงโดยชอบ เนื่องจากสัญญาเช่าเดิมอนุญาตให้เช่าช่วงได้ ศ. ผู้ให้เช่าเดิมจึงต้องผูกพันในความยินยอมที่ตนให้ไว้ และ ศ. ก็มีได้ฟ้องผู้เช่าช่วงเป็นจำเลยในคดีด้วย จึงมีอำนาจนำคำพิพากษาดังกล่าว มาใช้บังคับกับผู้เช่าช่วงได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔/๒๔๙๕) ฉะนั้น หากผู้เป็นคู่สัญญาไม่มาดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกเช่าช่วง ศ. ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ไม่สามารถยื่นคำขอและพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจทำการจดทะเบียนเลิกเช่าช่วงให้ได้

๘. สิทธิการเช่าเป็นสิทธิซึ่งเกิดจากสัญญา ที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗) เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่บุคคลให้กระทำการหรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งมิได้มุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่เช่า สิทธิการเช่าจึงเป็นบุคคลสิทธิมิใช่ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินที่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะเช่น ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกำหนดให้นำสิทธิการเช่าจดทะเบียนจำนองได้ ฉะนั้น การที่ ส. และธนาคารยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ได้

๙. กรณีจดทะเบียนการเช่าไว้มีกำหนด ๑๐ ปี สัญญายังไม่สิ้นสุดลงผู้เช่าช่วงจะขอจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าโดยตรงกับเจ้าของที่ดินออกไปอีก ๕ ปี ผู้เช่าช่วงและเจ้าของที่ดินสามารถขอจดทะเบียนการเช่าเฉพาะระหว่างระยะเวลา ๕ ปี ที่ต้องการได้ โดยมีเงื่อนไขให้สัญญาเช่าเริ่มต้นเมื่อสัญญาเช่าระหว่างเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่ากับผู้เช่าสิ้นสุดลง และในระหว่างสัญญาเช่าผู้ให้เช่าในฐานะที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินย่อมสามารถอาศัยอำนาจของความเป็น

เจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าให้กับบุคคลภายนอกได้ แต่การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า ไม่มีผลทำให้สัญญาเช่าระงับ ดังนั้น ผู้รับโอนจึงต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าด้วย โดยเข้าสวมฐานะของความเป็นคู่สัญญาเช่าในส่วนของผู้ให้เช่าต่อไป (ตามมาตรา ๕๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเทียบคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๔๙/๒๕๓๑)

๑๐. ตามมาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วรรคหนึ่ง บัญญัติห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเกินกว่าสามสิบปี กำหนดระยะเวลานี้เป็นข้อบังคับที่ใช้สำหรับการทำสัญญาเช่าแต่ละครั้ง และการฝ่าฝืนมาตรานี้หาเป็นโมฆะไม่ เพียงแต่ให้ลดลงเหลือสามสิบปีเท่านั้น นอกจากนี้ตามมาตรา ๕๔๐ วรรคสอง หากสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา ดังนั้น เมื่อเช่ากันครบสามสิบปีแล้วหากเป็นการต่อสัญญาจะต่ออีกต้องไม่เกินสามสิบปี เมื่อข้อเท็จจริงกรณีนี้ปรากฏว่า การขอจดทะเบียนเช่าที่ดินมีกำหนดยี่สิบปีโดยมีเงื่อนไขเริ่มต้นหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิม (สัญญาเช่าเดิมกำหนด ๓๐ ปี) ในวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๘ อายุสัญญาเช่าใหม่จึงเริ่มนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลคือ เริ่มนับแต่วันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๖๘ เป็นต้นไป จึงไม่ใช้การขยายกำหนดเวลาเช่าเดิมทั้งไม่เป็นการรวมระยะเวลาการเช่าครั้งก่อน เพราะสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงแล้ว จึงเป็นการเริ่มนับสัญญาเช่าใหม่ (ไม่ใช่การต่อสัญญา) เมื่อมีระยะเวลาไม่เกินสามสิบปีตามที่กฎหมายกำหนด กรณีนี้จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อคู่กรณีประสงค์จะจดทะเบียนเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อย่างไรก็ตามก่อนจดทะเบียนควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทราบถึงผลของการเช่าที่มีกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี โดยให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับผิดชอบกันเองในเรื่องอายุสัญญา ถ้าภายหลังปรากฏว่าการเช่าดังกล่าวบังคับกันได้ไม่ครบตามสัญญาคู่สัญญายอมรับรับผิดชอบกันเองไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน

๑๑. แม้สัญญาเช่าฉบับหลังจะมีเงื่อนไขเริ่มต้นหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง แต่สัญญาเช่าก็ได้กระทำพร้อมกันในคราวเดียวกัน ทั้งยังมีข้อตกลงเพื่อไว้เป็นการล่วงหน้า ทำนองให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะต่อระยะเวลาการเช่าได้อีก ๓๐ ปี ทำให้เห็นได้ว่าเป็นการเช่ากันเกิน ๓๐ ปี อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๕๔๐ แต่โดยที่การฝ่าฝืนมาตรานี้มิได้มีผลให้สัญญาเช่าเป็นโมฆะ เพียงแต่ให้ลดลงเหลือสามสิบปีเท่านั้น หากคู่กรณียืนยันที่จะจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจที่จะปฏิเสธได้ เนื่องจากมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเฉพาะเมื่อนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนเป็นโมฆะเท่านั้น อย่างไรก็ตาม

ก็ตีก่อนจดทะเบียนควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทราบถึงผลของการเช่าที่มีกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี โดยให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับผิดชอบกันเองในเรื่องอายุสัญญา ถ้าภายหลังปรากฏว่า การเช่าดังกล่าวบังคับกันได้ไม่ครบตามสัญญาคู่สัญญาย่อมรับผิดชอบกันเองไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน

๑๒. กรณีสัญญาเช่าระหว่างกองทุน ผู้ให้เช่า (เจ้าของที่ดิน) กับผู้เช่า มีข้อตกลงว่าให้อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่าซึ่งผู้เช่าดำเนินการปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนทันทีเมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือเมื่อผู้เช่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากสัญญาดังกล่าวไม่มีกรณีหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือทำขึ้นเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่นย่อมเป็นไปตามหลักกฎหมาย กล่าวคือ หากนิติกรรมเช่าและตกลงยกกรรมสิทธิ์ในอาคารให้ผู้ให้เช่าเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว เมื่อผู้เช่าก่อสร้างอาคารลงไปในที่ดินที่เช่าและทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ไม่ว่าเสร็จก่อนระยะเวลาที่เช่าหรือภายในกำหนดเวลาเช่าก็ตาม อาคารและสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (เจ้าของที่ดิน) ทันทีตามข้อสัญญาในฐานะส่วนควบของที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๘/๒๕๒๑ ส่วนเรื่องให้ผู้ให้เช่า (เจ้าของที่ดิน) จะให้ผู้เช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นของผู้ให้เช่าที่ดินแล้วต่อไป ก็ย่อมเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินที่จะใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ตาม มาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๑๓. ผู้เช่าเป็นบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้เป็นที่อยู่อาศัยสามสิบปี โดยชำระค่าเช่างวดเดียวในวันทำสัญญาเช่าเป็นเงิน ๖,๘๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งโดยประเพณีการเช่า ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือรายปี หรือชำระเป็นงวด ๆ การชำระค่าเช่าคราวเดียวทั้งหมดและจำนวนสูงมากเกินกว่าจะเป็นค่าเช่าโดยปกติ อีกทั้งขณะทำสัญญาเช่าผู้เช่ามีอายุ ๖๔ ปี หากครบสัญญาเช่าสามสิบปีจะมีอายุ ๙๔ ปี และเมื่อต่อสัญญาอีกสามสิบปีจะมีอายุถึง ๑๒๔ ปี ประกอบกับเป็นการเช่าที่ดินพร้อมบ้านเพื่ออยู่อาศัยนานรวมกันถึง ๖๐ ปี โดยไม่คำนึงถึงสภาพที่เปลี่ยนแปลงไปของที่ดินและความเสื่อมโทรมของบ้านที่จะเกิดขึ้น จึงไม่น่าเชื่อว่าเป็นการเช่าปกติ และน่าสงสัยว่าเป็นการเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของบุคคลต่างด้าว ซึ่งเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และขัดกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่อาจรับจดทะเบียนได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนข้อเท็จจริงให้ชัดเจนก่อนจดทะเบียน

๑๔. ทรัพย์สินที่สามารถนำไปจำนองได้นั้น ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ๆ และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ใน มาตรา ๗๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และตามมาตรา ๑๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” ไว้ว่าหมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย แต่สิทธิการเช่าเป็นสิทธิซึ่งเกิดจากสัญญา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๓๗ เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่บุคคลให้กระทำการ หรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งมิได้มุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่เช่า สิทธิการเช่า จึงเป็นบุคคลสิทธิมิใช่ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินที่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๖ ที่บัญญัติให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัตินี้ สามารถนำไปจดทะเบียนจำนองได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

๑๕. ชุมชนซึ่งมิได้มีฐานะเป็นนิติบุคคลไม่สามารถขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินในนามของชุมชนได้ เนื่องจากการเช่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่งซึ่งตามมาตรา ๑๔๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดองค์ประกอบของการทำนิติกรรมไว้สรุปความได้ว่า นิติกรรมเป็นการกระทำของบุคคลโดยการแสดงเจตนาโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมุ่งจะผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและโดยความสมัครใจ เพื่อก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับสิทธิเมื่อตามกฎหมายสิทธิและหน้าที่เป็นเรื่องของบุคคลโดยเฉพาะ นิติกรรมจึงต้องเป็นการกระทำของบุคคล โดยที่บุคคลตามกฎหมายมีสองประเภท คือ บุคคลธรรมดา และนิติบุคคล แต่ชุมชนมิได้มีสภาพนิติบุคคลตามกฎหมาย ไม่สามารถเข้าทำนิติกรรมใด ๆ ให้มีผลผูกพันชุมชนได้ จึงไม่อาจจดทะเบียนการเช่าในนามของชุมชนได้ อย่างไรก็ตามหากชุมชนในหมู่บ้านมีความประสงค์จะทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน ก็ควรที่จะรวมตัวกันก่อตั้งเป็นสมาคมหรือสหกรณ์เพื่อให้มีสภาพเป็นนิติบุคคลในอันที่จะมีสิทธิและหน้าที่ตามนัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่นภายในขอบอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ตามที่บัญญัติหรือได้กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๖๕, ๖๖ และ ๖๗ หรือหากชุมชนไม่สะดวกที่

จะรวมตัวกันก่อตั้งเป็นสมาคมหรือสหกรณ์ อาจจะให้แต่ละบุคคลทำสัญญาเช่าหรือเช่าบางส่วนตามเนื้อที่ที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นเป็นราย ๆ ก็ได้

๑๖. กรณีที่ได้จดทะเบียนการเช่าและเช่าช่วงที่ดินไว้แล้ว และสัญญาเช่ากับสัญญาเช่าช่วงยังไม่สิ้นกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงต้องการให้บุคคลอื่นเช่าช่วงที่ดินนั้นต่อไปอีกทอดหนึ่ง โดยที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า) และผู้เช่ารายแรกให้คำยินยอม พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนการเช่าช่วงทอดต่อไปได้ เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่งจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ เช่นเดียวกับสัญญาอื่น ๆ กล่าวคือ ถ้าเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ก็จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นก็จะฟ้องร้องบังคับคดีได้แค่เพียงสามปี เมื่อสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง การจดทะเบียนเช่าช่วงจึงได้อุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการจดทะเบียนเช่า เพียงแต่ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนให้ชัดเจนว่า “เช่าช่วง” และในหนังสือสัญญาเช่าช่วงที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุชื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ให้เช่าว่า “ผู้ให้เช่าช่วง” ฝ่ายผู้เช่าว่า “ผู้เช่าช่วง” เมื่อตามกฎหมายมิได้บัญญัติให้การเช่าช่วงมีได้ทอดเดียว สัญญาเช่าช่วงจึงอาจจะมีหลายทอดได้ โดยในการจดทะเบียนเช่าช่วงทอดต่อไปก็ใช้ชื่อประเภทเดียวกันว่า “เช่าช่วง” โดยพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถอนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการจดทะเบียนเช่าช่วงทอดแรกได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๗/๒๔๗๘ การเช่าไม่ใช่ทรัพย์สิน ตามมาตรา ๗๒๒ และกฎหมายก็ไม่ห้ามผู้จำนองที่จะทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินที่จำนอง ผู้รับจำนองจะขอให้ลบล้างการเช่าจากทรัพย์สินที่จำนองไม่ได้

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๔/๒๔๙๕ การเช่าช่วงโดยผู้ให้เช่าเดิมยินยอมนั้น ผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงตามมาตรา ๕๔๔ ผู้เช่าช่วงจึงหาเป็นบริวารของผู้เช่าไม่ฟ้องขับไล่ผู้เช่าออกจากที่เช่าแต่ลำพัง โดยไม่ได้ฟ้องผู้เช่าช่วงเป็นจำเลยด้วย แม้ศาลจะพิพากษาขับไล่ผู้เช่าออกจากที่เช่าแล้วก็ดี ถ้าการเช่าช่วงนั้นได้กระทำโดยผู้ให้เช่าเดิมยินยอมแล้ว ผู้ให้เช่าเดิมจะขอให้ขับไล่ผู้เช่าช่วงในฐานะเป็นบริวารของผู้เช่า ซึ่งเป็นจำเลยไม่ได้ แต่ชอบที่จะว่ากล่าวกันต่างหากจากคดีนี้

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๙/๒๕๐๙ สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมสิ้นสุด จำเลยซึ่งเป็นบุตรผู้เช่าได้อยู่ในตึกพิพาทต่อ ก็ถือว่าอยู่ในฐานะบริวารของผู้เช่า ดังนั้น การที่จำเลยชำระค่าเช่าจึงเป็นการชำระในนามของผู้เช่า ไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยอย่างใด

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๓๐ - ๑๔๓๒/๒๕๑๐ จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างตึกให้เช่า เมื่อก่อสร้างเสร็จให้ตึกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน แต่เจ้าของที่ดินยอมให้จำเลยมีสิทธิครอบครองและให้เช่าช่วงต่อไปได้ การที่โจทก์เช่าตึกรายนี้จากจำเลยจึงเป็นการเช่าช่วงโดยชอบ แต่ต่อมาเมื่อเจ้าของที่ดินบอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยและใช้สิทธิครอบครองตึกเพราะจำเลยผิดสัญญา จำเลยก็หมดสิทธิที่จะครอบครองและให้โจทก์เช่าช่วงได้ต่อไป ถือว่าจำเลยผิดสัญญาเช่าเพราะไม่สามารถให้โจทก์ได้ใช้ประโยชน์ในตึกที่เช่าได้ตามสัญญา เพราะกรณีเช่นนี้มีใช้เรื่องที่ว่าจำเลยโอนกรรมสิทธิ์ในตึกให้เจ้าของที่ดินหลังจากจำเลยให้โจทก์เช่า จึงไม่ต้องด้วยมาตรา ๕๖๙ เจ้าของที่ดินไม่ต้องรับเอาผลของสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยแต่อย่างใด

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙/๒๕๑๑ ผู้ร้องเช่าที่ดินซึ่งจำเลยมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับ ส. แม้ต่อมาจะมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่ผู้ร้องเช่าอยู่ในเขตโฉนดของ ส. ส. ก็ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าด้วย เพราะเป็นเจ้าของรวมจำต้องรับผิดชอบร่วมกัน ต่อมาเมื่อ ส. โอนที่ดินส่วนนี้แก่โจทก์สัญญาเช่าดังกล่าวยังคงอยู่หาได้ระงับไปด้วยไม่ โจทก์ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่านั้นด้วย

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๑/๒๕๑๑ จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินโจทก์เพื่อปลูกบ้านและทำการค้าขาย มีกำหนด ๑๕ ปี เมื่อครบสัญญาให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ดังนี้ เป็นสัญญาที่มีข้อตกลงกันอย่างตรงไปตรงมา ไม่มีเงื่อนไขอะไรที่จะเป็นเหตุให้สัญญาเป็นโมฆะ เมื่อตามสัญญาเช่าไม่ได้บังคับว่าจำเลยผู้เช่าจะต้องปลูกบ้านเมื่อใด ก็ย่อมเป็นสิทธิของจำเลยที่จะเลือกปฏิบัติได้ภายในระยะเวลาแห่งสัญญานั้น กรณีมีใช้เรื่องเงื่อนไขบังคับก่อนที่จะสำเร็จได้หรือไม่แล้วแต่ใจของฝ่ายลูกหนี้เท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๒ สัญญาเช่าจึงไม่เป็นโมฆะ

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๒/๑๕๑๒ เงินค่าแป๊ะเจี๊ยะ คือ เงินกินเปล่า ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าแม้จำเลยผู้เช่าจะให้ผู้ให้เช่าไป ก็ไม่ทำให้สัญญาเช่ามีลักษณะเป็นพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๔๔ - ๒๖๔๕/๒๕๑๕ ที่ดินที่ทางราชการสงวนไว้สำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๓) แม้ผู้เช่าครอบครองจะได้แจ้งการครอบครองไว้ ก็ไม่ทำให้สภาพของที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเปลี่ยนแปลงไป ผู้ครอบครองนำที่ดินดังกล่าวให้ผู้อื่นเช่า สัญญาเช่าตกเป็นโมฆะ ผู้ครอบครองไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่หรือเรียกค่าเช่าจากผู้เช่า

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒๖/๒๕๒๖ การที่จำเลยจะต้องยกอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์ตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าอีกโสดหนึ่งต่างหากจากค่าเช่าซึ่งมีเพียงเล็กน้อย ย่อมแสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์จำเลยว่าจะผูกพันกันเป็นเวลาถึง ๑๐ ปี โดยจำเลยต้องการเวลานานส่วนโจทก์ต้องการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา โจทก์จำเลยต้องผูกพันตามนั้น จะบอกเลิกสัญญาและขับไล่จำเลยก่อนครบกำหนด ๑๐ ปี หาได้ไม่

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๕๙/๒๕๓๐ แม้สัญญาเช่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าก็ตาม แต่เมื่อทั้งโจทก์และ ว. ต่างเป็นผู้เช่าห้องพิพาทจากจำเลย การตายของ ว. จึงเป็นเหตุให้สิทธิการเช่าระงับไปเฉพาะตัวของ ว. แต่ผู้เดียว หากทำให้สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยระงับไปด้วยไม่

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๒๖/๒๕๓๑ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้บังคับกันได้ ตามข้อตกลงและถือไม่ได้ว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว แม้คู่สัญญาจะตายสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวก็ต้องตกทอดไปยังทายาท

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๔๙/๒๕๓๑ การที่จำเลยทำสัญญาเช่าที่พิพาทจากเจ้าของเดิมเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๐๘ มีกำหนด ๑๐ ปี นับแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๒๕ เป็นต้นไปนั้น ถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขเริ่มต้น เมื่อได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วยอมสมบูรณืใช้บังคับได้ แม้โจทก์รับโอนที่พิพาทมาก่อนถึงกำหนดวันเริ่มต้นแห่งสัญญาเช่าก็ต้องรับมาทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๙

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๒๕/๒๕๓๒ จำเลยซื้ออาคารพิพาทอย่างสังหาริมทรัพย์โดยต้องรื้อถอนไป แม้อาคารพิพาทยังอยู่ในอายุสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับเจ้าของเดิม จำเลยผู้ซื้อต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า จำเลยต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าจนกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๗๕/๒๕๓๔ พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาตรา ๒๘ บัญญัติว่า การเช่านายอ้อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์หน้าที่เช่า ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่าฯ บทบัญญัติดังกล่าวและในมาตราอื่น ๆ ตามพระราชบัญญัตินี้ไม่มีการยกเว้นไว้ว่า การรับโอนในกรณีใดที่จะให้การโอนเป็นผลให้การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ระงับไป การที่โจทก์รับโอนที่พิพาทมาโดยซื้อได้จากการขายทอดตลาดก็ไม่มีกฎหมายบัญญัติยกเว้นที่จะไม่ต้องรับภาระผูกพันที่มีเหนือทรัพย์นั้น กรณีต้องถือว่าโจทก์รับโอนที่พิพาทมาจากเจ้าของเดิมที่เป็นผู้ให้จำเลยเช่า โจทก์จึงต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ขอเจ้าของเดิม ขณะโจทก์ฟ้องสิทธิการเช่าของจำเลยยังไม่สิ้นสุด โจทก์จึงยังไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๘/๒๕๓๖ ห. ทำสัญญาให้จำเลยเช่าอาคารของตนมีกำหนด ๑๑ ปี ๕ เดือน โดยได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันเดียวกัน เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๕ สัญญาเช่าดังกล่าวยอมมีผลใช้บังคับได้ระหว่าง ห. กับจำเลย เป็นแต่ว่าหากไม่มีการจดทะเบียนการเช่าก็บังคับได้เพียง ๓ ปี เท่านั้น หากทำให้สัญญาเช่าเป็นโมฆะไม่ และแม้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนการเช่าอาคารพิพาทระหว่าง ห. กับจำเลยที่ได้ยื่นคำขอไว้ในวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๕ ก็มีได้หมายความว่าสัญญาเช่าเพิ่งเกิดขึ้น

ในวันจดทะเบียน การที่ ห. จดทะเบียนยกที่ดินและอาคารพิพาทให้แก่ภรรยาและบุตรของ ห. เมื่อวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๕ อันเป็นวันก่อนจดทะเบียนการเช่า ภรรยาและบุตรของ ห. ซึ่งเป็นผู้รับโอน จึงต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ ห. ได้ทำไว้ก่อน ตามมาตรา ๕๖๙ ภรรยาและบุตรของ ห. จดทะเบียนโอนที่ดินและอาคารพิพาทให้แก่โจทก์ในวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๐ ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโจทก์ผู้รับโอนย่อมต้องรับสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ดังกล่าวด้วย

๑๖. คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๖๒/๒๕๓๘ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เสียเงินค่าใช้จ่ายปรับปรุงซ่อมแซมตึกพิพาทก็เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์ที่เช่า ส่วนเงินแป๊ะเจี๊ยะ ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า หากก่อให้เกิดสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่

๑๗. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๒๔๘/๒๕๓๘ บันทึกการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าจาก ส. ผู้เช่าเดิมมาเป็นจำเลยผู้เช่าใหม่ ในหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวหน้าแรกระบุไว้ว่า โจทก์ในฐานะผู้ให้เช่า จำเลยในฐานะผู้เช่าใหม่ และ ส. ในฐานะผู้เช่าเดิม ได้ลงลายมือชื่อรับทราบการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าตึกแถวแล้วถือว่าโจทก์และ ส. ได้บอกกล่าวการโอนและให้ความยินยอมการโอนสิทธิการเช่าตึกแถวเป็นหนังสือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่ง การโอนสิทธิการเช่าตึกแถวจึงสมบูรณ์ แม้หนังสือสัญญาเช่าตึกแถวระหว่างโจทก์กับ ส. จะได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มาก่อน แต่ก็ไม่มีกฎหมายบังคับให้การเปลี่ยนแปลงผู้เช่าจากผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าใหม่ ต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหนังสือสัญญาเช่ารับทราบด้วย แม้โจทก์จำเลยหรือ ส. ไม่ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมบันทึกเปลี่ยนแปลงผู้เช่าก็สมบูรณ์ จำเลยย่อมต้องผูกพันต่อโจทก์ตามหนังสือสัญญาเช่า เมื่อจำเลยผิดสัญญาโจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลย

๑๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๘๓/๒๕๔๐ การเช่าทรัพย์สินนั้นปกติฝ่ายผู้ให้เช่า ย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ ฉะนั้น สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัวเมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปไม่ตกทอดไปถึงทายาท ที่สัญญาเช่าข้อ ๔ ระบุว่าในระหว่างสัญญาเช่ายังไม่ครบกำหนดอายุสัญญาผู้เช่ามีสิทธิที่จะโอนการเช่าให้แก่ผู้อื่นได้แต่ต้องจ่ายค่าตอบแทนเป็นเงินให้แก่ผู้ให้เช่านั้น เป็นข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนการเช่าในระหว่างที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ายังมีชีวิตอยู่ซึ่งอาจทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๔ และเป็นเพียงบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่สัญญาหาได้ตกทอดมายังจำเลยแต่อย่างใดไม่

๑๙. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๙๑/๒๕๔๐ ก่อนโจทก์เข้าอยู่ตามสัญญาเช่าจำเลย ให้โจทก์ซ่อมแซมต่อเติมปรับปรุงตึกแถวพิพาทซึ่งมีสภาพทรุดโทรมมาก โดยเสียค่าใช้จ่ายเอง โจทก์ได้ดำเนินการซ่อมแซมต่อเติมปรับปรุงตึกแถวพิพาทแล้วเสร็จโดยใช้เวลา ๑ ปีเศษ ลีสค่าใช้จ่ายประมาณ ๒ ล้านบาท จึงแสดงว่ามีการตกลงให้โจทก์ซ่อมแซมต่อเติมปรับปรุงตึกแถวพิพาทจริง และการซ่อมแซมดังกล่าวมิใช่เพียงเพื่อประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์ของโจทก์เท่านั้น หากแต่

เป็นประโยชน์แก่จำเลยที่ทำให้ตึกแถวพิพาทมีมูลค่าเพิ่มขึ้นด้วย สัญญาเช่าดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาซึ่งไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓๗/๒๕๔๐ จำเลยทำสัญญาให้โจทก์เช่าพื้นที่ตาดฟ้าอาคารพิพาทเพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาที่กำหนด ๓๐ ปี เมื่อโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะจดทะเบียนการเช่า และได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานแล้ว แต่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าให้เสร็จในวันเดียวกันได้ เพราะต้องประกาศให้ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านก่อน มีกำหนดเวลา ๓๐ วัน การที่จำเลยได้ขอยกเลิกหนังสือมอบอำนาจที่มอบอำนาจให้ผู้มอบอำนาจจากโจทก์ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวแทนจำเลย ในเวลาต่อมาเป็นเหตุให้โจทก์ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าจึงเป็นการไม่ชอบ การที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนการเช่า จึงเป็นการขอให้บังคับจำเลยปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อให้การเช่าได้มีการจดทะเบียน ซึ่งจะทำให้มีผลบังคับเต็มตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า มิใช่การฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่า หรือโดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่าซึ่งฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง ๓ ปี โจทก์จึงฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนการเช่าได้ไม่ขัดต่อมาตรา ๕๓๘

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๙๗/๒๕๔๑ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทจดทะเบียนสิทธิเก็บบินที่ดินดังกล่าวให้แก่ ท. หลังจากนั้น ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บบินทำสัญญาให้จำเลยเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา ๓๐ ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ แม้หลังจากทำสัญญาเช่า ท. จะถึงแก่ความตายเป็นผลให้สิทธิเก็บบินสิ้นไปตามมาตรา ๑๔๑๘ วรรคท้าย แต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลย ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกการสิ้นไปของสิทธิเก็บบินหาผลทำให้สัญญาเช่าระงับไปไม่ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๖/๒๕๔๒ สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์จำเลยลงวันที่ทำสัญญาคือ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ซึ่งกำหนดอายุการเช่าไว้เป็นเวลา ๒๐ ปี ๒ เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ เป็นต้นไปจนถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๖ ตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนเช่า สัญญาดังกล่าวนี้ย่อมมีผลบังคับได้เพียง ๓ ปี คือมีผลบังคับจนถึงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ข้อกำหนดต่าง ๆ ทุกข้อในสัญญาเช่าพิพาทย่อมมีผลผูกพันคู่สัญญาตามระยะเวลาดังกล่าวเช่นกัน ดังนี้ ข้อกำหนดให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาให้เรียบร้อยภายในวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๓๖ ตามข้อ ๕ และ ๖ แห่งสัญญาเช่าพิพาท ย่อมมีผลผูกพันโจทก์และจำเลยให้ต้องปฏิบัติตามตราบเท่าที่สัญญาเช่าดังกล่าวมีผลบังคับได้คือวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ เช่นกัน เมื่อปรากฏว่าโจทก์ได้อาศัยข้อกำหนดแห่งสัญญาเช่า ข้อที่ ๕ และ ๖ บอกกล่าวเรียกร้องให้จำเลยปฏิบัติตามการชำระหนี้คือไปจดทะเบียนการเช่า ตั้งแต่วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๗ และฟ้องร้องเพื่อการบังคับใช้สิทธิดังกล่าวเป็นคดีนี้เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๓๙ ภายในระยะเวลาที่สัญญาเช่าพิพาทซึ่งรวมถึง ข้อกำหนดข้อ ๕ และ ๖ ยังมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย จำเลยจึงมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันนั้น จำเลยไม่มี

เหตุใด ๆ ที่จะหลุดพ้นความรับผิดตามสัญญาที่ได้ผูกพันไว้โดยชอบดังกล่าว จึงชอบที่ศาลจะบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่นนั้นได้

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๓๔/๒๕๔๒ การที่จำเลยให้โจทก์เช่าที่ดินสร้างอาคารโดยมีข้อตกลงกันว่า จำเลยต้องให้โจทก์เช่าที่ดินตามกำหนดระยะเวลาหนึ่ง แล้วโจทก์ จะให้อาคารพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยผู้ให้เช่านั้น ข้อตกลงดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทน ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้เช่าเกินกว่า ๓ ปี โดยไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน ก็มีผลบังคับมิใช่ต้องลดเหลือ ๓ ปี หรือถือว่าเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๔๔/๒๕๔๖ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินพิพาทที่เช่าจากโจทก์ ต่อมาที่ดินพิพาทได้อาคารบ้านที่จำเลยปลูกสร้างถูกน้ำกัดเซาะ เป็นเหตุให้ตลิ่งพังทลายลงสู่แม่น้ำ ที่ดินพิพาทกลายเป็นที่ชายตลิ่งโดยที่จำเลยยังคงทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ตลอดมา ซึ่งโจทก์ก็ยังคงสงวนสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทโดยเก็บเกี่ยวผลประโยชน์เป็นค่าเช่าที่ดินพิพาทอยู่ มิได้ปล่อยทิ้งให้เป็นที่ชายตลิ่งที่ประชาชนทั่วไปจะเข้ามาใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ดังนั้น ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ที่ชายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทสิ้นสุดลงและล่วงเลยเวลาที่โจทก์ผ่อนผันให้จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทได้ จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในที่ดินพิพาทของโจทก์อีกต่อไป โจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๒/๒๕๔๘ หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านระหว่างโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงตกเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่บ้านดังกล่าวปลูกสร้างอยู่บนที่ดินราชพัสดุซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง ฉะนั้น จำเลยจึงเป็นเพียงผู้ครอบครองที่ดินและบ้านที่ ปลูกสร้างอยู่เท่านั้น เมื่อจำเลยทำสัญญาขายที่ดินและบ้านดังกล่าวให้แก่โจทก์ และส่งมอบการครอบครองที่ดินและบ้านให้แก่โจทก์โดยรับค่าตอบแทนจากโจทก์ไป จึงฟังได้ว่าจำเลยสละการครอบครองที่ดินและบ้านดังกล่าวโดยโอนการครอบครองให้แก่โจทก์ไปแล้วตามมาตรา ๑๓๗๗ และมาตรา ๑๓๗๘ ทั้งจำเลยยังยอมรับสิทธิของโจทก์โดยทำสัญญาเช่ากับโจทก์ไว้เป็นการแสดงให้เห็นว่าจำเลยยึดถือครอบครองที่ดินและบ้านแทนโจทก์ เมื่อจำเลยผิดสัญญาเช่าและโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ในที่ดินและบ้านอีกต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๘๗/๒๕๕๐ ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตป่าไม้ถาวรจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การเข้ายึดถือครอบครองย่อมไม่ได้สิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งไม่อาจอ้างสิทธิใด ๆ ใช้นั้นรัฐได้ แต่ในระหว่างราษฎรด้วยกันย่อมยกการยึดถือครอบครองก่อนขึ้นยันผู้อื่นที่เข้ามารบกวนได้ในขณะเวลาที่ตนยังยึดถือครอบครองอยู่เท่านั้น ดังนั้น การที่โจทก์ให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทจึงเป็นการกระทำที่ไม่มีสิทธิเพราะเท่ากับนำที่ดินของรัฐไปให้บุคคลอื่นเช่าโดยรัฐไม่ยินยอมและมีผลเป็นการมอบการยึดถือครอบครองให้แก่จำเลย

โจทก์จึงไม่ใช่ผู้ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทอีกต่อไป จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย ผู้ครอบครองที่ดินพิพาท

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๓๗/๒๕๕๐ ส. บิดาโจทก์ทั้งสองได้อุทิศที่ดินพิพาทให้แก่แม่สยิดเพื่อใช้ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาอิสลาม ต่อมาได้มีการก่อสร้างแม่สยิดลงบนที่ดินดังกล่าวรวมทั้งบางส่วนได้ทำเป็นสุสานฝังศพผู้นับถือศาสนาอิสลาม การอุทิศที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาทเป็นการอุทิศเพื่อประโยชน์แก่ชาวบ้านผู้นับถือศาสนาอิสลามหรืออิสลามิกชนโดยทั่วไปมิได้จำกัดแต่เพียงเพื่อประโยชน์แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือคณะบุคคลใดคณะบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน นับแต่เวลาที่อุทิศแล้ว แม้โจทก์ทั้งสองจะมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว โจทก์ทั้งสองก็ไม่มีอำนาจนำที่ดินดังกล่าวรวมทั้งที่ดินพิพาทให้จำเลยเช่า

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๑๗/๒๕๕๐ การที่จำเลยได้ลงทุนก่อสร้างโครงเหล็กบนชั้นดาดฟ้าอาคารพิพาทเป็นเงิน ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท นั้นเป็นเรื่องที่จำเลยกระทำเพื่อให้ติดตั้งป้ายโฆษณาสินค้าอันเป็นประโยชน์ของจำเลยเอง โจทก์มิได้เรียกร้องให้จำเลยกระทำแต่อย่างใดตามสัญญาเช่าพื้นที่และหนังสือสัญญาให้ความยินยอมต่อสัญญาเช่าก็ไม่มีข้อความบ่งบอกว่ามีข้อตกลงพิเศษที่โจทก์จะให้จำเลยเช่าถึง ๒๐ ปี แต่กลับปรากฏว่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงผู้เช่ามีสิทธิรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างกลับคืนไปได้ทั้งหมด ตามพฤติการณ์เห็นได้ว่าโจทก์ไม่ได้รับผลประโยชน์อันใดจากจำเลยนอกเหนือไปจากค่าเช่าเท่านั้น สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนเป็นพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๗๘/๒๕๕๐ โจทก์และจำเลยซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทโดยส่งมอบการครอบครองแก่กัน ซึ่งที่ดินดังกล่าวอยู่บนเกาะล้านอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ ที่ดินและบ้านพิพาทจำเลยยึดถือใช้สอยอยู่ในสถานะเช่นเดียวกับเจ้าของ เมื่อจำเลยขายโอนสิทธิในที่ดินและบ้านพิพาทให้โจทก์โดยทำหนังสือโอนสิทธิและยังได้ทำหนังสือสัญญาเช่าบ้านพิพาทกับโจทก์ จึงเป็นการยอมรับสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินและบ้านพิพาทของโจทก์ ซึ่งหลังจากนั้นจำเลยได้อยู่ในที่ดินและบ้านพิพาทโดยอาศัยสิทธิของโจทก์ตามสัญญาเช่า จำเลยจึงจะอ้างว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของที่ดินและบ้านพิพาทและไม่มีอำนาจฟ้องหาได้ไม่ ดังนั้น เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อตกลงในสัญญาและโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยออกไปแล้วจำเลยเพิกเฉย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องและเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙/๒๕๕๑ การจัดการทรัพย์สินตามธรรมดาเพื่อรักษาทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๘ วรรคสอง เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นก่อน แต่การที่ ส. เจ้าของรวมคนหนึ่งให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทโดยทำสัญญาเช่าหลังจากโจทก์เจ้าของรวมอีกคนกำลังฟ้องขับไล่จำเลย ผู้เช่าออกไปจากที่เช่าย่อมเป็นการก่อให้เกิดภาระติดพันตึกแถวพิพาท

ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากโจทก์เจ้าของรวมด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง เมื่อโจทก์ผู้เป็นเจ้าของรวมในตึกแถวพิพาทมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย สัญญาเช่าจึงไม่สมบูรณ์และถือว่าเป็นการใช้สิทธิขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๐ วรรคหนึ่ง สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ ส. เจ้าของรวมจึงไม่ผูกพันโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๐๑/๒๕๕๑ สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยสัญญาซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นหนี้เหินบุคคล หากเช่าเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินหรือเป็นทรัพย์สินสิทธิไม่ และการเช่าทรัพย์สินนั้นปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่า ว่าสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้และดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าก็เป็นอันระงับสิ้นสุดลง และไม่เป็นมรดกตกทอดไปถึงทายาท ทั้งนี้โดยไม่ต้องคำนึงว่ามีข้อตกลงให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าหรือไม่ เพราะหากมีข้อตกลงก็เป็นเรื่องและผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกในระหว่างที่ผู้เช่ามีชีวิตอยู่ซึ่งอาจทำได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๔ เท่านั้น ดังนั้น พินัยกรรมของ ท. ที่ยกสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่โจทก์จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ แก่โจทก์เกี่ยวกับที่ดินที่เช่าและไม่ผูกพันจำเลยที่ ๑ จะต้องให้โจทก์เป็นผู้เช่าต่อไป จำเลยที่ ๑ ย่อมพิจารณาให้จำเลยที่ ๒ และให้จำเลยที่ ๓ และที่ ๔ เป็นผู้เช่าที่ดินแต่ละแปลงต่อไปได้

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๐๕/๒๕๕๓ ในขณะที่ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทตามสัญญาเช่าที่ดินต่างตอบแทนพิเศษ โจทก์ไม่รู้อย่างแท้จริงว่าที่ดินพิพาทดังกล่าวไม่ติดกับถนนเทอดไทโดยมีที่ราชพัสดุคั่นอยู่ การที่โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาท จึงเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งตามปกติถือว่าเป็นสาระสำคัญ ซึ่งหากโจทก์ไม่ได้มีความสำคัญผิดดังกล่าวคงจะไม่ทำสัญญาเช่าที่ดินกับจำเลยทั้งสาม ดังนั้น การแสดงเจตนาทำสัญญาเช่าที่ดินของโจทก์จึงเป็นโมฆียะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗ แม้โจทก์จะขอเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ที่มีที่ดินคั่นอยู่ก่อนติดถนนเทอดไทก็ตาม เมื่อตีความสัญญาเช่าที่ดินพิพาทดังกล่าวโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีในทางสุจริตแล้ว ต้องถือว่าไม่อยู่ในความประสงค์ของโจทก์ที่ต้องการเช่าทำสัญญาดังกล่าว เพราะโจทก์ต้องการเช่าที่ดินพิพาทที่ติดกับถนนเทอดไทเท่านั้น เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเรื่องทางเข้าออกในการดำเนินกิจการสถานบริการน้ำมันในภายหลัง มิฉะนั้นโจทก์จะไม่ยอมเสียค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นเงินมากถึง ๑๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท และยังต้องเสียค่าเช่าเป็นรายเดือนอีกทั้งกรณีไม่ใช่เรื่องความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๙ และมาตรา ๕๕๑ อันจำเลยทั้งสามจะยกขึ้นอ้างได้ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปยังจำเลยทั้งสามและจำเลยทั้งสามได้รับหนังสือดังกล่าวแล้ว การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาดังกล่าวจึงมีผลเท่ากับเป็นการบอกล้างโมฆียกรรมและต้องถือว่าสัญญาดังกล่าวเป็นโมฆะมาตั้งแต่เริ่มแรก และมีผลเท่ากับการเช่าที่ดินพิพาทมิได้

เกิดมีขึ้น จึงไม่ก่อสิทธิใด ๆ แก่จำเลยทั้งสามที่จะยึดเอาเงินของโจทก์ไว้ได้ โจทก์และจำเลยทั้งสามก็ต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๖ จำเลยทั้งสามต้องคืนเงินที่ได้รับแก่โจทก์ ทั้งโจทก์ก็ต้องส่งมอบที่ดินพิพาทในสภาพเรียบร้อยคืนแก่จำเลยทั้งสาม

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๙๔/๒๕๕๓ การที่ อ. ให้จำเลยที่ ๒ เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด ๒๐ ปี โดยจำเลยที่ ๒ ต้องออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถวพิพาท ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้ อ. จำนวน ๙๐๐,๐๐๐ บาท ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งที่ซ้อนรวมอยู่ในสัญญาเช่าโดยถือเป็นข้อตกลงที่ อ. จะต้องให้จำเลยที่ ๒ เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด ๒๐ ปี สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทระหว่าง อ. และจำเลยที่ ๒ จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าตามธรรมดา ซึ่งเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะ อ. กับจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น หากมีผลผูกพันไปถึงโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาทจาก อ. เจ้าของเดิมซึ่งเป็นบุคคลภายนอกสัญญาด้วยไม่ ถึงแม้โจทก์จะรู้เห็นถึงการเช่าดังกล่าวและรับโอนตึกแถวพิพาทมา เมื่อข้อเท็จจริงฟังยุติแล้วไม่ปรากฏว่าโจทก์ยินยอมผูกพันตนที่จะปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวแทน อ. ที่จะให้จำเลยที่ ๒ เช่าตึกแถวพิพาทอันจะถือได้ว่าโจทก์ตกลงชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔ ซึ่งจะทำให้จำเลยที่ ๒ มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทที่เช่าต่อไปข้อตกลงระหว่าง อ. กับจำเลยที่ ๒ จึงไม่มีผลผูกพัน

● คำธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนเช่า ได้แก่ ประเภทเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน เช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน โอนสิทธิการเช่า โอนสิทธิการแบ่งเช่า โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการเช่า แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน โอนมรดกสิทธิการเช่าแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่ากรณีมีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น คำธรรมเนียมจดทะเบียนคิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๑ ในกรณีค่าเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่าเท่ากับค่าเช่า ๓๐ ปี เศษของร้อยละคิดเป็นร้อยละ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฐ)

๒. การจดทะเบียนปลอดเช่า เลิกเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่ากรณีไม่มีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

๓. บางกรณีมีกฎหมายกำหนดให้ยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม เช่น ตาม มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ ตามมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙

● อาการแสดมภ์

ผู้ให้เช่าจะต้องเสียอาการตามประมวลรัษฎากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมภ์ ทั่วยหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ทุกจำนวน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุ การเช่าเป็นค่าอาการแสดมภ์ ๑ บาท (ยกเว้นไม่ต้องเสียอาการ สำหรับการเช่าเพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน) ซึ่งปัจจุบันจะต้องเสียเป็นตัวเงิน

กรมสรรพากรมีหนังสือวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการปิดแสดมภ์สำหรับสัญญาเช่า ดังนี้

๑. กรณีผู้สัญญาตกลงกำหนดค่าเช่าเป็น ๒ ส่วน คือ ค่าเช่าขั้นต่ำและค่าเช่าเสริม เมื่อค่าเช่าเสริมไม่อาจคำนวณเป็นตัวเงินได้แน่นอน ให้เรียกปิดอาการแสดมภ์การเช่าตามค่าเช่าขั้นต่ำ

๒. สัญญาเช่าช่วงต้องปิดอาการการเช่า ส่วนการโอนสิทธิการเช่าหากมีการจดทะเบียนเช่าใหม่ต้องปิดอาการการเช่าเช่นกัน (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๕๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

๓. ใบรับเงินกินเปล่า หรือใบรับชำระค่าเช่าไม่อยู่ในบังคับต้องปิดอาการแสดมภ์ ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมภ์ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๙๒๒๙ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๘๐๖๓ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๗)

๔. การชำระอาการเป็นตัวเงิน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๒๕๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๙๙๗๓ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๓๙)



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พ.ศ. ๒๕๕๑

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๑/๒๔๗๒ ลงวันที่ ๔ เมษายน พุทธศักราช ๒๔๗๒

(๒) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๖/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๗๗

(๓) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๔๙๐

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๕๐๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๐๐

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๔๗๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม

๒๕๑๐

ชื่อระเบียบ

การบังคับใช้

ระเบียบ คำสั่ง

ที่ยกเลิก

- (๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๑๗๑๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๑๓
- (๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๗๕๑ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๒๐
- (๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๘๔๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๗
- (๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๕๑๕๐ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๕
- (๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๙๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗
- (๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๘๗ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๘

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

กรณีมีข้อ
ขัดแย้งกัน

ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

การยื่นคำขอ

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและ

สอบสวนตาม
กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ฯ

ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัตถุประสงค์การเช่า อัตราค่าเช่า กำหนดเวลาการเช่าและข้อตกลงการเช่าอื่น (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑) กรณีผู้เช่าเป็นบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินในระยะยาวให้สอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่แน่ชัดว่ามีใช่เป็นการทำสัญญาเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว เพราะถ้าเป็นการเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจรับจดทะเบียนได้เนื่องจากเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

- มีตัวอย่างที่ ๑

ข้อ ๗ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บบินไว้ก่อนแล้ว หากผู้ทรงสิทธิเก็บบินมีความประสงค์จะให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมีกำหนดเวลาเช่าอยู่ภายในระยะเวลาที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บบินไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและรับจดทะเบียนโดยให้ผู้ทรงสิทธิเก็บบินเป็นผู้ให้เช่าได้ โดยเป็นกรณีที่ไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินแต่ระยะเวลาเช่าต้องไม่เกินระยะเวลาแห่งการเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บบินที่เหลืออยู่

กรณีผู้ทรงสิทธิ
เก็บบินเป็น
ผู้ให้เช่า

ข้อ ๘ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนเช่าไว้ก่อนแล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการเช่าและให้รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบแต่อย่างใด

กรณีจดทะเบียน
ประเภทอื่น
ระหว่างเช่า

ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าตามข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากระทำไว้ต่อกันให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ด้วยหรือกรณีเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกผู้รับโอนว่าได้แจ้งการโอนมรดกสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าทราบแล้ว

กรณีโอนมรดก
สิทธิการเช่า
ตามข้อตกลง

ข้อ ๙ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในระหว่างจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองให้คำยินยอมก่อน เนื่องจากการเช่ามิใช่ทรัพย์สิน จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบว่าผู้รับจำนองอาจจะร้องต่อศาลขอให้สั่งเพิกถอนการเช่าได้ หากการเช่านั้นทำไปโดยรู้ยู่ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย เมื่อคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้

กรณีจดทะเบียน
เช่าระหว่าง
จำนอง

ข้อ ๑๐ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำแสดงความยินยอมของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นไว้เป็นหลักฐานให้ชัดเจน หรือสอบสวนหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่าส่วนที่ให้เช่านั้นเป็นส่วนเฉพาะส่วนของผู้ให้เช่าจริง

*กรณีเช่า
เฉพาะส่วน*

ข้อ ๑๑ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้วโดยมิได้มีข้อตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะนำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้เช่านั้นไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับบุคคลภายนอกต่อไปอีกไม่ได้ เช่น เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า เป็นต้น เว้นแต่หากผู้เช่าประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นต่อ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหลักฐานจากผู้ให้เช่า กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหรือสอบสวนหลักฐานให้ได้ความว่าผู้ให้เช่าได้ยินยอมให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวจริงแล้วจึงรับจดทะเบียนต่อไปได้

*กรณีให้เช่าช่วง
หรือโอนสิทธิ
การเช่า*

ข้อ ๑๒ กรณีการเช่าสิ้นสุดลงด้วยครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกเช่าแต่อย่างใด แต่หากคู่กรณีตามสัญญาเช่าหรือเจ้าของที่ดินประสงค์ให้จดทะเบียนเลิกเช่าให้ปรากฏทางทะเบียนก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกเช่าได้

*กรณีการเช่า
สิ้นสุดเพราะ
ครบกำหนดเช่า*

กรณีผู้ให้เช่าประสงค์จดทะเบียนเลิกเช่าด้วยเหตุที่ว่าผู้เช่าตายและพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเป็นที่ยุติว่าการเช่านั้นเป็นสัญญาเช่าที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ และให้เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่านั้น ฉะนั้นเมื่อผู้เช่าตายมีผลให้การเช่านั้นสิ้นสุดลงด้วยเหตุแห่งความตายของผู้เช่า และการเช่าดังกล่าวไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาหรือมีข้อตกลงอื่นที่มีผลให้สัญญาเช่ามีผลผูกพันต่อไปอีก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกเช่าตามความประสงค์ของผู้ขอได้ โดยก่อนจดทะเบียนให้บันทึกผู้ขอยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้และยินยอมรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น หากถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนเลิกเช่าดังกล่าวในกรณีที่ข้อเท็จจริงไม่เป็นไปตามที่ผู้ขอให้อภัยค่าตลอดจนพยานหลักฐานที่นำมาแสดงประกอบคำขอจดทะเบียนไว้ด้วย

*กรณีเลิกเช่า
เพราะผู้เช่าตาย*

กรณีการเช่าสิ้นสุดลงด้วยประการอื่น เช่น คู่กรณีตกลงเลิกเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกเช่าตามระเบียบและวิธีการ

*กรณีเช่าสิ้นสุด
เพราะเหตุอื่น*

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

- ข้อ ๑๓ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง *ชื่อประเภท*
ดังนี้
- (๑) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเช่าร่วมกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่า” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒) *“เช่า”
- มีตัวอย่างที่ ๒*
- (๒) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓) *“เช่าเฉพาะส่วน”
- มีตัวอย่างที่ ๓*
- (๓) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเพียงบางส่วน ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนให้เช่าร่วมกันเพียงบางส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่า” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔) *“แบ่งเช่า”
- มีตัวอย่างที่ ๔*
- (๔) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่าเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕) *“แบ่งเช่า
เฉพาะส่วน”
- มีตัวอย่างที่ ๕*
- (๕) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าจะจะมีผู้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าช่วง” พร้อมทั้งระบุ *“เช่าช่วง”
- มีตัวอย่างที่ ๖*

ระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

(๖) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเฉพาะส่วนของตนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ผู้เช่าบางคนให้เช่าต่อไปอีกทอดหนึ่งเฉพาะส่วนของตนให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าช่วงเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗ - ๘)

“เช่าช่วง
เฉพาะส่วน”
- มีตัวอย่างที่ ๗ - ๘

(๗) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่งให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่าช่วง” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (ตามตัวอย่างหมายเลข ๙ - ๑๐)

“แบ่งเช่าช่วง”
- มีตัวอย่างที่
๙ - ๑๐

(๘) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑ - ๑๒)

“แบ่งเช่าช่วง
เฉพาะส่วน”
- มีตัวอย่างที่
๑๑ - ๑๒

(๙) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการเช่า” หรือ “โอนสิทธิการแบ่งเช่า” แล้วแต่กรณี (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

“โอนสิทธิ
การเช่า”
- มีตัวอย่างที่ ๑๓

- (๑๐) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมดหรือกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ต่อมาผู้เช่าบางคนประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเข้าสวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔ - ๑๕)
- (๑๑) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอนสิทธิการเช่า” หรือ “แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่า” แล้วแต่กรณี (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)
- (๑๒) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนหรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน” หรือ “แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗)
- (๑๓) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว เมื่อผู้เช่าตายและสิทธิการเช่าตกแก่ทายาทตามข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากระทำไว้ต่อกันให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ด้วย หรือเนื่องจากเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้เช่ามาขอรับมรดกสิทธิการเช่า ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกสิทธิการเช่า” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๘)
- (๑๔) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า รวมทั้งในสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า” หรือ “แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า” แล้วแต่กรณี หากเป็นการจดทะเบียนเช่าประเภทอื่นนอกจากประเภทเช่าหรือแบ่งเช่าให้ปรับชื่อประเภทแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนเช่านั้น (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๙)
- (๑๕) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่า
- “โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน”
- มีตัวอย่างที่ ๑๔ - ๑๕
- “แบ่งโอนสิทธิการเช่า”
- มีตัวอย่างที่ ๑๖
- “แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน”
- มีตัวอย่างที่ ๑๗
- “โอนมรดกสิทธิการเช่า”
- มีตัวอย่างที่ ๑๘
- “แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า”
- มีตัวอย่างที่ ๑๙
- “เลิกเช่า”
- มีตัวอย่างที่ ๒๐

ขอเลิกสัญญาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ทั้งหมดดังกล่าว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่า” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๐)

(๑๖) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นบางส่วน ไม่ได้เลิกเช่าทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าต่อไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่าบางส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๑)

“เลิกเช่า
บางส่วน”
- มีตัวอย่างที่ ๒๑

(๑๗) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วงเช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ได้จดทะเบียนไว้ดังกล่าวทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่าช่วง” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๒)

“เลิกเช่าช่วง”
- มีตัวอย่างที่ ๒๒

(๑๘) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วงเช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเป็นบางส่วนไม่ได้เลิกเช่าช่วงทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าช่วงต่อไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่าช่วงบางส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๓)

“เลิกเช่าช่วง
บางส่วน”
- มีตัวอย่างที่ ๒๓

(๑๙) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกันตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วออกเป็นหลายแปลงโดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการเช่าครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีตกลงจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งที่ได้จดทะเบียนเช่ารวมไว้หลายแปลงหรือได้ครอบการเช่าไว้ แล้วแต่กรณีนั้นพ้นจากการเช่า ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดการเช่า” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๔)

“ปลอดการเช่า”
- มีตัวอย่างที่ ๒๔

(๒๐) กรณีที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่าเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้วเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงแยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีการเช่าอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการเช่า)” หรือกรณีตกลงให้ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการเช่า)” หากการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๕ - ๒๖)

“แบ่งแยกในนาม
เดิม (ปลอดการ
เช่า), แบ่งแยกใน
นามเดิม (ครอบ
การเช่า)”
- มีตัวอย่างที่
๒๕ - ๒๖

(๒๑) กรณีที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้วเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีการเช่าอยู่ และบางแปลงที่มีการเช่าอยู่พ้นจากการเช่า ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดภัยการเช่า)” หากการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๗)

“แบ่งแยก
ในนามเดิม
(ครอบ-ปลอดภัย
การเช่า)”
- มีตัวอย่างที่ ๒๗

กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนและตัวอย่างเกี่ยวกับเช่าในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

กรณีอื่น
ให้เทียบเคียง

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญา และการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๔ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

การเขียนคำขอ

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๓ แล้วแต่กรณี

- ชื่อประเภท

(๒) การเขียนชื่อผู้ให้เช่าในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ให้เช่าที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือ ผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

- ชื่อผู้ให้เช่า

กรณีมีผู้ให้เช่าที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคน ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ให้เช่าทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้เช่าลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้เช่า หากผู้เช่ามีหลายคน ให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

- ชื่อผู้เช่า

(๔) กรณีจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เช่าเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. กับนาย ค. เป็น

-ทางข้าง
กรณีเช่า
เฉพาะส่วน

เจ้าของ นาย ก. ให้นาย ข. เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๕ การจัดทำหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงหรือคำขอแล้วแต่กรณีให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน เช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน แล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการเช่า โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการเช่า แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้รับโอนและเจ้าของที่ดินถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณี (ผู้โอน / ผู้รับโอน) และเจ้าของที่ดินลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ(ท.ด.๖)

(๓) การจดทะเบียนประเภทโอนมรดกสิทธิการเช่า ให้ทำในรูปแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และดำเนินการอย่างเรื่องโอนมรดกโดยอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบว่าด้วยการจดทะเบียนโอนมรดก

(๔) การจดทะเบียนประเภทแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ปลอดการเช่า ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด. ๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๕) การจดทะเบียนประเภทเลิกเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก แล้วแต่กรณีเป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

ข้อ ๑๖ กรณีที่มีการขอจดทะเบียน เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน เป็นกรณีที่ต้องมีรูปแผนที่การเช่าดังกล่าวประกอบสัญญาเช่าแต่ละกรณีด้วย หากคู่กรณีทำแผนที่มาเองให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบรูปแผนที่ที่คู่กรณีนำมาประกอบการจดทะเบียนนั้น หรือหากคู่กรณีขอให้พนักงาน

- นำสาระสำคัญ
จดลงในคำขอ

การจัดทำสัญญา

- กรณีทำเป็น
สัญญาเช่า

- กรณีทำเป็น
สัญญาโอนสิทธิ
การเช่า

- กรณีทำเป็น
ท.ด.๘

- กรณีทำเป็น
ท.ด.๑๖

- กรณีทำเป็น
ท.ด.๙

กรณีต้องทำแผนที่
ที่ประกอบการ
จดทะเบียนเช่า
เฉพาะส่วน,
แบ่งเช่า

เจ้าหน้าที่จัดทำรูปแผนที่ให้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามคู่กรณีให้ชัดเจนเกี่ยวกับบริเวณที่ดินและจำนวนที่ดินที่ตกลงให้เช่า เมื่อเห็นว่ารูปแผนที่ที่จัดทำตรงตามความประสงค์ของคู่กรณีแล้วจึงให้เจ้าของที่ดินทั้งหมดพร้อมด้วยผู้เช่าลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องไว้ในแผนที่เป็นหลักฐานด้วย

กรณีที่มีการจดทะเบียนเช่าประเภทอื่นต่อไป เช่น เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน โอนสิทธิการแบ่งเช่า โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการเช่า แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่า แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน แล้วมีผลทำให้รูปแผนที่เปลี่ยนแปลงไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดให้มีการทำแผนที่โดยให้ถือปฏิบัติในทำนองเดียวกับวรรคหนึ่ง

ข้อ ๑๗ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเล็กเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วงบางส่วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด.๑๖ พร้อมทั้งจัดทำแผนที่แสดงเขตส่วนที่ต้องการเลิกเช่ากับส่วนที่ยังคงมีการเช่าอยู่ต่อไปให้ชัดเจน โดยให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องไว้ในแผนที่เป็นหลักฐานด้วย และให้หมายเหตุการเลิกเช่าบางส่วนไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏรายละเอียดตามข้อตกลงให้ชัดเจน

กรณีเลิกเช่าบางส่วน ต้องทำแผนที่ด้วย

ข้อ ๑๘ การจดทะเบียนเล็กเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้นแล้ว แต่กรณีที่ได้จดทะเบียนไว้ทั้งหมด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “คู่สัญญาได้เลิกสัญญา.....รายนี้ต่อกันแล้ว แต่วันที่.....เดือนพ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

การจดทะเบียนเลิกเช่า

ข้อ ๑๙ ในกรณีที่ดินได้จดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาได้มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปมีการเช่าติดไปด้วย หรือคู่กรณีตกลงไม่ให้เกิดการเช่าติดไปด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

กรณีแบ่งแยกระหว่างเช่า

(๑) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้ ต่อมา มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกโดยคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแยกออกไปมีการเช่าอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนคำว่า “(ครอบการเช่า)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,

*- กรณีครอบเช่าทุกแปลง (การดำเนินการกับแปลงแม่)
- มีตัวอย่างที่ ๒๘*

ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๘)

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้าและยกรายการจดทะเบียนประเภทเช่าไปจดแจ้งในสารบัญจดทะเบียน พร้อมทั้งหมายเหตุครอบการเช่า โดยเขียนคำว่า “(ครอบการเช่า)” ในรายการจดแจ้งไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนเช่าที่ยกมาจดแจ้งในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือนพ.ศ.” สำหรับวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๙) กรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินหรือกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเปลี่ยนแปลงไปหรือมีรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวกับการเช่าต่อเนื่องต่อไปอีก ให้ยกรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๐ - ๓๑)

(การดำเนินการ
กับแปลง
แบ่งแยก)
- มีตัวอย่างที่
๒๙ - ๓๑

(๒) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้ ต่อมา มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกโดยคู่กรณียินยอมให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบางแปลงมีการเช่าอยู่ตามเดิม บางแปลงพ้นจากการเช่า เช่น กรณีแบ่งแยกในนามเดิมให้ที่ดินแปลงแยกที่ ๑ พ้นจากการเช่า ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏครอบการเช่าหรือปลอดการเช่า โดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดการเช่า)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยกที่ ๑ ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า ฉบับลงวันที่ เดือนพ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนเช่าและรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

- กรณีครอบเช่า
เพียงบางแปลง
(ครอบ-ปลอด
การเช่า)
- มีตัวอย่างที่
๓๒ - ๓๓

แปลงแยกใหม่ที่ยังมีการเช่าติดอยู่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๒) หรือกรณีแบ่งขายแล้วให้ที่ดินแปลงแยกพ้นจากการเช่าและที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏรอบการเช่าหรือปลอดการเช่า โดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดการเช่า)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัตินแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งขาย ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า ฉบับลงวันที่..... เดือนพ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๓) เป็นต้น

(๓) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ให้เช่าไว้เป็นแปลงคงเหลือและให้แปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้ให้เช่าซึ่งไม่มีการเช่าครอบติดอยู่เป็นแปลงแยก หากกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงคงเหลือเป็นส่วนของผู้ให้เช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏรอบการเช่าโดยเขียนคำว่า “(ครอบการเช่า)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) แปลงคงเหลือและในสารบัญญัตินแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ.” ส่วนแปลงแยกที่ไม่มีการเช่าครอบติดอยู่ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการเช่าครอบติดอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ.แต่อย่างใด” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๔)

สำหรับกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกเป็นของผู้ให้เช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ให้เช่าไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การเช่ายังคงมีอยู่ ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่เดือน พ.ศ.” สำหรับรายการ

- กรณีแบ่งแยก
ที่ดินระหว่างเช่า
เฉพาะส่วน
(การดำเนินการ
กับแปลงแม่)
- มีตัวอย่างที่ ๓๓

(การดำเนินการ
กับแปลง
แบ่งแยก)
- มีตัวอย่างที่ ๓๔

จดทะเบียนเช่าและรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงแบ่งแยกเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนที่ดินแปลงแยกอื่นหรือแปลงคงเหลือที่ไม่มีการเช่าครอบติดอยู่ ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลง... (ที่แยกไปนี้/แปลงคงเหลือ)... ไม่มีการเช่าครอบติดอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่เดือน พ.ศ. แต่อย่างไร” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๕)

(๔) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้ ต่อมามีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกโดยที่ดินแปลงแยกหรือแปลงคงเหลือเป็น ส่วนที่ไม่มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้รวมอยู่ด้วย หรือกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยให้แปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้ให้เช่าหรือแปลงแยกอื่น ของผู้ให้เช่าเป็น ส่วนที่ไม่มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้รวมอยู่ด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลง (ที่แยกไปนี้/แปลงคงเหลือ)... ไม่มีการเช่าครอบติดอยู่ตามสัญญา..... ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. แต่อย่างไร”

- กรณีแบ่งแยก
ที่ดินระหว่าง
แบ่งเช่า

(๕) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกที่ได้มีการจดแจ้ง ครอบการเช่าไว้ ภายหลังคู่กรณีตกลงกันให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก บางแปลงปลดการเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ปลดการเช่า” และหมายเหตุการปลดการเช่าไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลดการเช่า ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๖)

- กรณีแปลงแยก
ครอบเช่าไว้ แล้ว
ตกลงปลดเช่า
ภายหลัง
- มีตัวอย่างที่ ๓๖

ข้อ ๒๐ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก่ทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรม โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

จดทะเบียน
ทั้งสองฉบับ

ข้อ ๒๑ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทเช่าโดยเจ้าของที่ดินเป็นผู้ให้เช่า ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนคำว่า “ผู้เช่า” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีประเภทเล็กเช่า ในช่องผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อผู้เช่าลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้เช่า” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่า หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์หลายคน ให้เขียนชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่นนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การเขียนชื่อ
ในสารบัญ
จดทะเบียน

การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทแบ่งเช่า ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงเนื้อที่เต็มตามเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การเขียนเนื้อที่
ในกรณีแบ่งเช่า

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การหมายเหตุ
สารบัญ
จดทะเบียน

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอหนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

รูปแบบคำขอ
สัญญาเช่า

หมวด ๔ การลงลายมือชื่อและการประกาศ

ข้อ ๒๒ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การลงลายมือชื่อ
ผู้ขอ

ข้อ ๒๓ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ห้ามให้ผู้ลงชื่อ
ในแบบเปล่า

ข้อ ๒๔ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

กรณีพิมพ์นิ้วมือ

ข้อ ๒๕ กรณีมีผู้จดทะเบียนเช่าที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนเล็กเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน ปลอดการเช่า หรือเป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นอื่นตามนัยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ดังกล่าว

กรณีการเช่า
น.ส.๓ หรือ
สิ่งปลูกสร้าง
อย่างเดียว
(ในเขตที่
ยกเลิกอำนาจ
นายอำเภอแล้ว)

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จดทะเบียนเช่าตามวรรคหนึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(ในเขตที่ยังไม่
ยกเลิกอำนาจ
นายอำเภอ)

หมวด ๕

ระยะเวลาการเช่าและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๖ ในกรณีที่มีผู้มาจดทะเบียนเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีกำหนดระยะเวลาไม่เกินกว่าสามปี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอรับทราบว่าคุณหมายมิได้บังคับให้จดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องจดทะเบียนและจัดทำสัญญาให้

กรณีเช่า
ต่ำกว่า ๓ ปี

ข้อ ๒๗ ในกรณีที่มีผู้มาจดทะเบียนเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดยทำสัญญากันไว้เป็นเวลาระยะเวลาช้านานกว่าสามสิบปี ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงข้อกฎหมายให้ผู้ขอทราบว่าคุณหมายแพ่งและพาณิชย์ห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี หากประสงค์จะจดทะเบียนให้ลดระยะเวลาเช่าลงมาเป็นเวลาไม่เกินสามสิบปี โดยการเริ่มต้นของสัญญาเช่า คู่กรณีจะตกลงกันให้สัญญาเช่ามีผลนับแต่วันที่จดทะเบียน หรือให้สัญญาเช่าเริ่มมีผลในอนาคต หรือให้นับเวลาเช่าย้อนหลังไปก่อนจดทะเบียนวันใดก็ได้

ห้ามเช่าเกิน
๓๐ ปี

กรณีมีเงื่อนไข
เริ่มสัญญาเช่า

ในกรณีที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนเช่าโดยกำหนดระยะเวลาการ

เช่าตลอดอายุ
ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า

เช่าไว้ตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าแทนการกำหนดระยะเวลาเป็นจำนวนปี ที่แน่นอนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้เฉพาะกรณี เป็นการจดทะเบียนเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าที่เป็นบุคคลธรรมดา เท่านั้น ส่วนกรณีเป็นการจดทะเบียนเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าที่เป็นนิติบุคคลไม่สามารถดำเนินการให้ได้

(ห้ามใช้กับ
นิติบุคคล)

ข้อ ๒๘ กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่ากันไว้แล้ว ระหว่างสัญญาเช่า ยังไม่สิ้นสุดได้ขอจดทะเบียนการเช่าฉบับที่สองโดยมีเงื่อนไขเริ่มต้นหลังจาก สัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนพร้อมทั้งระบุ ระยะเวลาที่เช่าแล้วเขียนว่า “(มีเงื่อนไข)” ไว้ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน และหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนด้วยว่า “การเช่ารายนี้คู่สัญญา ตกกลงกันให้มีผลแต่วันที่..... เดือนพ.ศ. เป็นต้นไป” ทั้งนี้ ระยะเวลา การเช่าต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๗)

“เช่า
(มีเงื่อนไข)”
- มีตัวอย่างที่ ๓๗

ข้อ ๒๙ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือ สัญญา หรือบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการ ดังนี้

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

- ตรวจสอบ
สาระสำคัญ
ที่สอบสวน

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อ หรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับ หลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อ เจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับ ลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้ จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของ ที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือรับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงาน เจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

- ตรวจสอบสารบบ

- กรณีลายมือชื่อ
ผิดจากของเดิม

- กรณีไม่มีลายมือ
ชื่อเดิม

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินที่มีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

ข้อ ๓๐ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีที่คู่กรณีได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของคู่กรณีและลงลายมือชื่อคู่กรณีแล้วมายื่นด้วย ถ้าข้อสัญญานั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้นำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อทำยสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อทำย” ด้วย

- ตรวจอายุ

ห้ามจดถ้าผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อ
กรณีมีข้อตกลงต่อทำยสัญญาเช่า

หมวด ๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออาคารที่เป็นที่ราชพัสดุ

ข้อ ๓๑ กรณีการจดทะเบียนเช่าที่ราชพัสดุ หากผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าและเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายซึ่งได้แก่ อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วแต่กรณี ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออาคารที่เป็นที่ราชพัสดุ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การสอบสวนและวิธีการจดทะเบียนตามระเบียบนี้และให้ปฏิบัติดังนี้

การดำเนินการกรณีเช่าที่ราชพัสดุ

(๑) กรณีการเช่าที่ดินราชพัสดุหรือที่ดินพร้อมอาคารราชพัสดุ หากที่ดินราชพัสดุนั้นเป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยื่นขอจดทะเบียนเช่นเดียวกับการเช่าที่ดินของเอกชน

- กรณีมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๒) กรณีการเช่าที่ดินราชพัสดุที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออาคารราชพัสดุให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓)

- กรณีไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออาคารราชพัสดุ

ทั้งนี้ ที่ดินราชพัสดุที่ขอจดทะเบียนเช่าดังกล่าวจะมีหลักฐานหรือไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงหรือไม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเช่าได้และให้ปรับใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนตามที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ โดยลงชื่อ “กระทรวงการคลัง” เป็นผู้ให้เช่า

การระบุชื่อผู้ให้เช่า

ข้อ ๓๒ กรณีที่ราชพัสดุที่ขอจดทะเบียนการเช่ายังไม่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรืออาคาร ราชพัสดุอย่างเดียวกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด สามสิบวัน ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎหมาย ฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นที่ไม่ต้องประกาศตามข้อ ๖ แห่ง กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ดังกล่าว โดยให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับ ที่ดินของเอกชนตามข้อ ๒๕

กรณี น.ส.๓ หรือ อาคารราชพัสดุ อย่างเดียว

หมวด ๗ ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๓ การจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่า เฉพาะส่วน เช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน โอนสิทธิการเช่า โอนสิทธิการแบ่งเช่า โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการเช่า แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน โอนมรดก สิทธิการเช่า แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่ากรณีมีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ให้เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมประเภทมีทุนทรัพย์ตามจำนวนค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า หรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกัน หรือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ แล้วแต่กรณี ส่วนการจดทะเบียนปลอดเช่า เลิกเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่ากรณีไม่มีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น เป็นการ จดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย ที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ค่าธรรมเนียม
- กรณีมีทุนทรัพย์

- กรณีไม่มี
ทุนทรัพย์

กรณีเป็นที่ดินที่ราชพัสดุหรืออาคารราชพัสดุ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกันกับที่ดินของเอกชนตามวรรคหนึ่ง เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

การเก็บ
ค่าธรรมเนียม
เช่าที่ราชพัสดุ

ข้อ ๓๔ ในกรณีการจดทะเบียนเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนค่าเช่าโดยคำนวณค่าเช่าเท่ากับระยะเวลาเช่าสามสิบปีหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกัน

กรณีเช่าตลอดชีวิต
(เก็บเท่ากับ ๓๐ ปี)

หมวด ๘

อาการแสดมปีการเช่า

ข้อ ๓๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าอาการแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปี ท้ายหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ในอัตรา ๑ บาทต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าอาการแสดมปีให้เรียกเก็บจากค่าเช่าที่สามารถคำนวณเป็นตัวเงินที่แน่นอนได้ในขณะจดทะเบียนเช่า กรณีที่มีบางส่วนของค่าเช่าไม่อาจคำนวณเป็นตัวเงินได้แน่นอนในขณะที่จดทะเบียนเช่า ถือเป็นกรณีที่ไม่อาจรวมเอาค่าเช่าส่วนดังกล่าวมารวมเป็นค่าเช่าเพื่อเรียกอาการแสดมปีได้ กรณีนี้ให้เรียกอาการแสดมปีการเช่าเฉพาะค่าเช่าซึ่งสามารถคำนวณเป็นตัวเงินที่แน่นอนได้ในขณะจดทะเบียนเช่าเท่านั้น

อัตราอาการ

- กรณีคำนวณค่าเช่าได้

- กรณีคำนวณค่าเช่าบางส่วนไม่ได้

ข้อ ๓๖ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นกรณีที่ต้องมีการเรียกเก็บค่าอาการแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียอาการแสดมปี (ผู้ให้เช่า) ชำระอาการเป็นตัวแทนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนหรือในวันที่มีการรับจดทะเบียนดังกล่าว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อความว่า “ได้ชำระค่าอาการแสดมปีเป็นตัวแทนบาท แล้วตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....” พร้อมทั้งลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้

ชำระอาการเป็นตัวแทน

ข้อ ๓๗ ในกรณีที่คู่กรณีได้ทำสัญญาเช่ากันไว้และได้ปิดอาการแสดมปีครบจำนวนอากรโดยได้ขีดฆ่าแสดมปีและให้ถือเอาสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาตามแบบของทางราชการ กรณีเช่นนี้ให้ถือว่าสัญญาเช่านั้นได้ปิดแสดมปีบริบูรณ์แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บค่าอาการแสดมปีสำหรับตราสารนั้นอีก

กรณีไม่ต้องเรียกเก็บอากร

ข้อ ๓๘ กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าไว้แล้วต่อมาผู้เช่าได้จดทะเบียนให้เช่าช่วงหรือจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น โดยผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าได้จ่ายเงินเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้เช่าเป็นเงินจำนวนหนึ่ง กรณีเช่นนี้สัญญาเช่าช่วงต้องปิดแสดมปีบริบูรณ์ตามลักษณะ

อาการกรณีเช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่า

แห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ สำหรับการโอนสิทธิการเช่าหากมีการจดทะเบียนการเช่าใหม่ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์เช่นเดียวกัน

ข้อ ๓๙ กรณีการเช่าที่ดินที่ราชพัสดุหรืออาคารราชพัสดุ โดยกระทรวงการคลังเป็นผู้ให้เช่าซึ่งตามประมวลรัษฎากรบัญญัติให้ผู้มีหน้าที่เสียอากรแสตมป์การเช่า คือ ผู้ให้เช่า ฉะนั้นจึงเป็นกรณีที่กระทรวงการคลังเป็นผู้เสียอากรแสตมป์ อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ในกรณีนี้

*กระทรวงการคลัง
ผู้ให้เช่าได้รับ
ยกเว้นอากร*

ข้อ ๔๐ กรณีส่วนราชการเป็นผู้เช่าโดยเอกชนเป็นผู้ให้เช่าและต้องจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งตามประมวลรัษฎากรบัญญัติให้ผู้มีหน้าที่เสียอากรแสตมป์การเช่า คือ ผู้ให้เช่า ฉะนั้นกรณีที่ส่วนราชการเป็นผู้เช่าจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับการยกเว้นการเสียอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร จึงเป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์การเช่าจากผู้ให้เช่า

*กรณีส่วนราชการ
เป็นผู้เช่าต้องเก็บ
อากร*

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๕ ตอนพิเศษ ๑๐๙ ง ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๑)

ตัวอย่างหมายเลข ๒



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ... (มีกำหนดสิบปี) ...

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามคนแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า

อายุ.....๓๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๑๑๑,๑๑๑.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) เช่าที่ดินไว้เพื่อ.....การเช่ามีกำหนดสิบปีนับแต่วันทำสัญญานี้ ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท
- (๔) ชำระค่าเช่าภายในวันที่.....สิ่งปลูกสร้างไม่มี.....ในการเช่าที่ดินรายนี้ผู้ให้เช่าห้ามมิให้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าช่วง.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....นาย.....ผู้ขอ ให้เช่า
 ลงชื่อ.....นาย.....ผู้ขอ เช่า
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....
 (.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๓



(ท.จ. ๓๖ ก)

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ให้เช่า อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้เช่า อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนของคน โดยไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น
ทางด้าน.....ทิศตะวันตก.....ตามที่ปรากฏในรูปแผนที่ประมาณหมายสี่เหลี่ยมท้ายสัญญานี้
ไว้ทำ.....(ระบุว่าเช่าทำอะไร) จำนวนเนื้อที่ที่เช่าเฉพาะส่วน.....
มีกำหนด.....ห้าปี.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....ได้ทำสัญญานี้.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๑๕๐,๐๐๐.- บาท
(หนึ่งแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยชำระเงินเป็นรายปี ปีละ ๓๐,๐๐๐.- บาท ภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้.....ไม่มี.....ในการเช่าที่ดินรายนี้ห้ามมิให้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าช่วง
การเช่านี้ได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่นแล้ว ตามหลักฐาน.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้
เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)..... นาย ข.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

หมายเหตุ การเช่าเฉพาะส่วนจะต้องมีหลักฐานหนังสือยินยอม.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ของผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นหรือมีหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่าส่วนที่.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ให้เช่านั้นเป็นส่วนเฉพาะส่วนของผู้ให้เช่าจริง.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

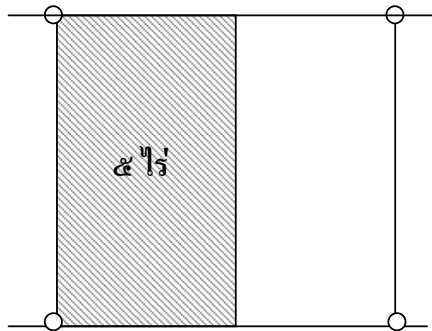
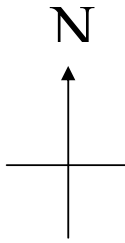
ตัวอย่างหมายเลข ๓

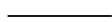

แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาเช่าเฉพาะส่วน

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ....

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



 เขตที่ดินโฉนดเลขที่..... เนื้อที่ ๑๐ ไร่
 เขตสีเขียว เป็นเขตที่จดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า
 ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า
 ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่น
 ลงชื่อ..... พยาน
 ลงชื่อ..... พยาน
 ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	
				นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน แก่นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๖



(ท.ด. ๓๖)

หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง	นาย ข.	}	[]										ผู้ให้เช่าช่วง อายุ	} ๕๐ ปี
			[]											
			[]											

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์

กับ	นาย จ.	}	[]										ผู้เช่าช่วง อายุ	} ๓๕ ปี
			[]											
			[]											

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลง ^{44/44} ไร่ทำ ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าตามสัญญา

เช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ระหว่าง นาย ก. กับผู้ให้เช่าช่วง

มีกำหนด.....ห้าปี.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....ได้ทำสัญญานี้.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่าขอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๕๐,๐๐๐.-.....บาท

(ห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยชำระค่าเช่าเป็นรายปี ๆ ละ ๑๐,๐๐๐.- บาท ชำระภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้.....ไม่มี.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้

ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง).....นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง).....นาย จ.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

หมายเหตุ ๑. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจหลักฐานเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมยินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

หากไม่ได้ยินยอมไว้แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้เช่าช่วงผู้เขียน

จากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วยผู้ตรวจ

๒. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม

ตัวอย่างหมายเลข ๖

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่าช่วง (มีกำหนดห้าปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๗



(ท.ด. ๓๖ ก)

หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย จ. } { เลขประจำตัวประชาชน } ผู้เช่าช่วง อายุ { ๓๕ } ปี

สัญชาติ ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง... ตามสิทธิการเช่า... คนอื่นทางด้าน... มิศตะวันตก... ไร่ทำ..... (ระบุว่าเช่าช่วงอะไร)... จำนวนเนื้อที่มีเช่าช่วงเฉพาะส่วน..... มีกำหนด..... ห้าปี..... ปี..... เดือน นับตั้งแต่วันที่..... เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่าขอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน..... ๕๐,๐๐๐..... บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยชำระเงินเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐..... บาท ภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้..... ไม่มี.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง)..... นาย ข.....
(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง)..... นาย จ.....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....

หมายเหตุ ๑. ใ้ระบุพื้นที่สามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนฉบับเดิม..... เจ้าพนักงานที่ดิน

๒. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจหลักฐานด้วยว่า..... เป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมยินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่ หากไม่ได้ยินยอมไว้ ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้เช่าช่วงจากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วย..... ผู้เขียน

๓. ระยะเวลาเช่าช่วงจะตั้งไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม..... ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐ นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนเองตนแก่ นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม	- -	- -	- -	- -	- -	(ลงชื่อ) นาย ค.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าช่วงเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(พ.ด. ๓๖ ก)

กรณีผู้เช่าหลายคน บางคนให้เช่าช่วงเฉพาะส่วน



หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข. } { ผู้ให้เช่าช่วง อายุ ๕๐ ปี }
สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย จ. } { ผู้เช่าช่วง อายุ ๓๕ ปี }
สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนของตนโดยไม่เกี่ยวข้องกับสิทธิของ

คนอื่นทางด้านทิศตะวันตก ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่

นาย ก. กับผู้ให้เช่าช่วง ตามที่ปรากฏในรูปแผนที่ประมาณหมายสิทธิเช่าที่ดิน

ไว้ทำ (ระบุว่าจะทำอะไรร) จำนวนเนื้อที่ที่เช่าช่วงเฉพาะส่วน

มีกำหนด ห้าปี ปี - เดือน นับตั้งแต่วันที่ ที่ได้ทำสัญญานี้ เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่าขอมเสียดำเนินการให้ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน ๕๐,๐๐๐.- บาท

(ห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยชำระเป็นรายปี ปีละ ๓๐,๐๐๐.- บาท ภายในวันที่

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ ไม่มี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้

ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)
ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง).....
(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า
หมายเหตุ ๑. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจหลักฐาน
คำว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่เจ้าพนักงานที่ดิน
หากไม่ได้ยินยอมไว้แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้เช่าช่วง
จากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วยผู้เขียน
๒. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิมผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๘

สารบัญจดทะเบียน

กรณีผู้เช่าหลายคน บางคนให้เช่าช่วงเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ง. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าช่วงเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)	๑. นาย ข. ๒. นาย ง. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๕

(ท.ด. ๓๖ ข)

กรณีจดทะเบียนเข้าไว้แล้ว ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย จ. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้เช่าช่วง อายุ { ๓๕ } ปี

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายสีแดง.....

ตามแผนที่ทำสัญญาแนบไว้..... ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ระหว่าง นาย ก. กับ ผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วง.....

มีกำหนด.....ห้า.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๕๐,๐๐๐.....บาท

(ห้าหมื่นบาทถ้วน) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าช่วงนี้ ไม่มี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง)..... นาย จ.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจหลักฐาน

ด้วยว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่

หากไม่ได้ยินยอมไว้แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้ผู้เช่าช่วง

จากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วย

๒. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน

กรณีจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดห้าปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

กรณีจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว
ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

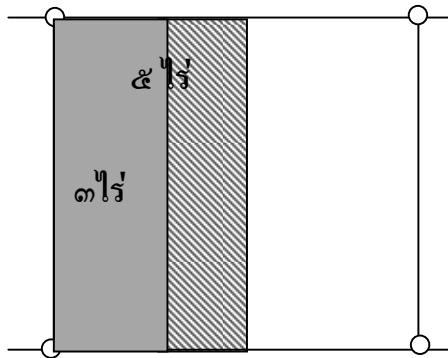
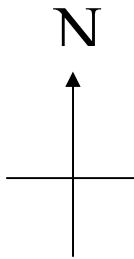
ตัวอย่างหมายเลข ๑๐



แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง

ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



- เขตที่ดินโฉนดเลขที่..... เนื้อที่ ๑๐ ไร่
-  เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้ เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่
-  เขตสีเขียว เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วง เนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ให้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... นาย จ..... ผู้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ นาย ข. ให้นาย จ. แบ่งเช่าช่วงที่ดินบางส่วน ตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

สารบัญจดทะเบียน

กรณีจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว
ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งเช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดห้าปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

กรณีจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑



(ท.ด. ๓๖ ข)

หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน..... ระหว่าง นาย ข..... ผู้ให้เช่าช่วง อายุ ๕๐ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ..... อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ นาย จ..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้เช่าช่วง อายุ ๓๕ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ..... อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วง ให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้บางส่วนเฉพาะตอนหมายสิ..... เขียนตามแผนที่ทำสัญญานี้ไว้แล้ว ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ระหว่าง นาย ก. กับ ผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ห้า.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๕๐,๐๐๐.....บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าช่วงนี้ ไม่มี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง)..... นาย ข.
(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง)..... นาย จ.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

หมายเหตุ ๑. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจหลักฐาน เจ้าพนักงานที่ดิน
คำว่าเป็นกรณีให้ผู้เช่าเดิมยินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่ ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
หากไม่ได้ยินยอมไว้แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้เช่าช่วง ผู้เขียน
จากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วย ผู้ตรวจ
๒. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม

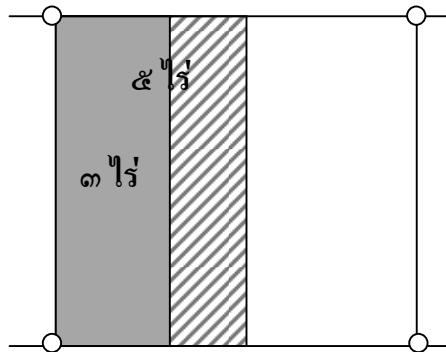
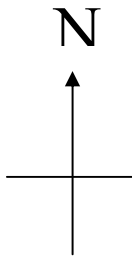
ตัวอย่างหมายเลข ๑๑



แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน

ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.....

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



- _____ เขตที่ดิน โฉนดเลขที่..... เนื้อที่ ๑๐ ไร่
 เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่
 เขตสีเขียว เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน เนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ให้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... นาย จ..... ผู้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ นาย ข. ให้ นาย จ. แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ตามสัญญาเช่าเฉพาะส่วน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

สารบัญจดทะเบียน

กรณีจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว
ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งเช่าช่วง เฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

กรณีจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว
ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒



(ท.ด. ๓๖ ข)

หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข. } { } ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย จ. } { } ผู้เช่าช่วง อายุ { ๓๕ } ปี

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้บางส่วนเฉพาะคอนหมายสี.....เขียว.....ตามแผนที่ท้ายสัญญานี้ ไร่..... ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง นาย ก. กับ ผู้ให้เช่าช่วง.....จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน.....

มีกำหนด.....หัว.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่าขอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๕๐,๐๐๐.-.....บาท

(ห้าหมื่นบาทถ้วน) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าช่วงนี้.....ไม่มี.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง)..... นาย จ.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

หมายเหตุ ๑. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบหลักฐานด้วยว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่ หากไม่ได้ยินยอมไว้แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้เช่าช่วงจากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วย

๒. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม

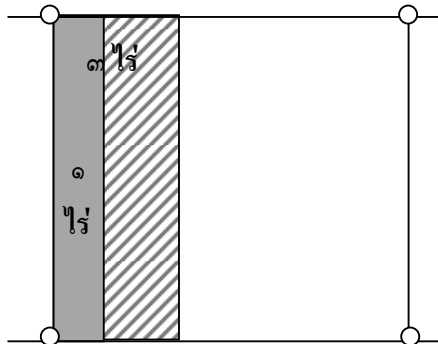
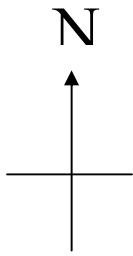
ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

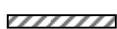

แผนที่ทำหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน

ฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ.....

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



- | | | |
|---|---|----------------------|
| ————— | เขตที่ดินโฉนดเลขที่..... | เนื้อที่ ๑๐ ไร่ |
|  | เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วน | เนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ |
|  | เขตสีเขียว เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน | เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ |

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ให้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... นาย จ..... ผู้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ นาย ข. ให้ นาย จ. แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ตามสัญญาแบ่งเช่าเฉพาะส่วน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

สารบัญจดทะเบียน

กรณีจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว
ให้เข้าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งเช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งเช่าช่วง เฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนของตน แก่นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓



(ท.ด. ๖)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับเช่า.....

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข. } { } ผู้โอน อายุ { ๕๐ } ปี
{ นาย ง. } { }
สัญชาติ ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { } { } ผู้รับโอน อายุ { } ปี
{ นาย ง. } { }
สัญชาติ ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการรับเช่า.....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอน

ได้รับเช่า.....เช่า.....ไว้จาก.....นาย.ก.....ตามหนังสือ

สัญญา.....เช่า.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

นั้น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้ โอนให้แก่ผู้รับโอนด้วยความแสนหา.....

ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับโอนเป็น.....ของผู้โอน.....

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการรับเช่า.....เช่า.....ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

และได้รับหนังสือสัญญา.....เช่าที่ดิน.....รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่งเจ้าของที่ดิน

ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับเช่า.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาย.ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาย.ง.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า.....นาย.ก.....เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการ

โอนสิทธิการ.....เช่า.....ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ).....นาย.ก.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔



(ท.ด.๖)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับเช่าเฉพาะส่วน.....

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....เลขประจำตัวประชาชน.....
 ระหว่าง { นาย ข. } { } ผู้โอน อายุ { ๕๐ } ปี
 สัญชาติ ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ง. } { } ผู้รับโอน อายุ { ๓๐ } ปี
 สัญชาติ ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการรับเช่าเฉพาะส่วน.....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอน
 ได้รับเช่าเฉพาะส่วน.....ไว้จาก.....นาย ก.....ตามหนังสือ
 สัญญาเช่าเฉพาะส่วน.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
 นั้น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนให้แก่ผู้รับโอนด้วยความเสน่หา ไม่มีค่าตอบแทน
 เนื่องจกผู้รับโอนเป็น.....ของผู้โอน.....

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการรับเช่าเฉพาะส่วน.....ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
 และได้รับหนังสือสัญญา.....เช่าเฉพาะส่วน.....รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่งเจ้าของที่ดิน
 ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับเช่าเฉพาะส่วน.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว
 จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาย ง.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....เจ้าของที่ดินได้เห็นในการ
 โอนสิทธิการรับเช่าเฉพาะส่วน.....ตามหนังสือสัญญาดังกล่าวแล้ว และขอปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ).....นาย ก.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า เฉพาะส่วน	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

กรณีมีผู้เช่าหลายคน ผู้เช่าบางคนโอนสิทธิการเช่า เฉพาะส่วนของตน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕



(ท.ล. ๖)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า...เช่าเฉพาะส่วน....

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ..... ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช..... ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข. } { บิดา / มารดาชื่อ } ผู้โอน อายุ { ๕๐ } ปี สัญชาติ ไทย.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ง. } { บิดา / มารดาชื่อ } ผู้รับโอน อายุ { ๓๐ } ปี สัญชาติ ไทย.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน.....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอนได้รับเช่าเฉพาะส่วน.....ไว้จาก.....นาย.....ตามหนังสือ

สัญญาเช่าเฉพาะส่วน.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช..... นั้น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนให้แก่ผู้รับโอนด้วยความเสนหาไม่มีล่าฉวยแทน

เนื่องจากผู้รับโอนเป็น.....ของผู้โอน..... ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า.....เช่าเฉพาะส่วน.....ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

และได้รับหนังสือสัญญา.....เช่าเฉพาะส่วน.....รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่งเจ้าของที่ดิน

ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....) ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า.....เช่าเฉพาะส่วน.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน (ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาย.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาย..... (ลงลายมือชื่อพยาน)..... (ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า.....นาย.....เจ้าของที่ดิน ได้รู้เห็นในการ โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน.....ตามหนังสือสัญญานี้แล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ).....นาย..... หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....ผู้เขียน.....ผู้ตรวจ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๕๕

สารบัญจดทะเบียน

กรณีมีผู้เช่าหลายคน ผู้เช่าบางคนโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้เช่า	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาย ข. ๒. นาย จ. ผู้เช่า	๑๐ นาย ก ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ข. และนาย จ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม	- - -	- - -	- - -	- - -	(ลงชื่อ) นาย ส.		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า เฉพาะส่วน	๑. นาย ข. ๒. นาย จ. ผู้เช่า	๑. นาย ง. ผู้รับโอน ๒. นาย จ. ผู้เช่า	๑๐ นาย ข. โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตนให้แก่นาย นาย ง. ส่วนสิทธิการเช่าของบุคคลอื่นคงเดิม	- - -	- - -	- - -	- - -	(ลงชื่อ).....		

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖



(ท.ด. ๖)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า...แบ่งโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน
ระหว่าง { นาย ข. } { } ผู้โอน อายุ { } ปี

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ง. } { } ผู้รับโอน อายุ { } ปี

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการ...เช่าบางส่วน.....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอน
ได้รับ...เช่า.....ไว้จาก.....นาย ก.....ตามหนังสือ

สัญญาเช่าที่ดิน.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
นั้น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้...โอนให้แก่ผู้รับโอนด้วยความเสน่หา ไม่มีค่าตอบแทน
ตามรูปแบบที่นายสมเดงเนบท์วินนี้...เนื่องจากผู้รับโอนเป็น.....ของผู้โอน...จึงวนเนื้อที่ที่แบ่งโอนสิทธิการเช่า.....

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับการโอนสิทธิการเช่า...แบ่งโอนสิทธิการเช่า.....ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
และได้รับหนังสือสัญญา.....รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่งเจ้าของที่ดิน
ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า...แบ่งโอนสิทธิการเช่า.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว
จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาย ง.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการ
โอนสิทธิการเช่า...แบ่งโอนสิทธิการเช่า.....ตามหนังสือสัญญาดังกล่าวแล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ).....นาย ก.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งโอน สิทธิการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	๑. นาย ง. ผู้รับโอน ๒. นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่ง โอนสิทธิ การเช่าเฉพาะส่วน	นาย ข. ผู้เช่า	๑. นาย ง. ผู้รับโอน ๒. นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘



(ท.ค. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท.....โอนมรดกสิทธิการเช่า.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนด
น.ส.๓ } เลขที่.....จังหวัด.....
ใบได้สวน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า { นาย ง. } เลขประจำตัวประชาชน { } อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอให้ล้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ข.....สัญชาติ.....ไทย.....

ซึ่งเป็น ผู้เช่า.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ได้.....ถึงแก่กรรม

เมื่อ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามหลักฐาน ใบมรดกบัตรเลขที่.....ฉบับลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลาที่ดกอยู่กับ.....นาย ก. ผู้ให้เช่า ซึ่งได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิการเช่าที่ดินแปลงนี้ต่อไป

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....ข้าพเจ้าเป็นบุตร นาย ข. ผู้เช่าที่ดินแปลงนี้ มีกำหนด.....ปี (ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ถึงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....) โดยระบุในสัญญาเช่ามีกำหนด.....ปี ข้อ.....ว่า “ในระหว่างการเช่าถ้าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดถึงแก่กรรมลง สัญชาตินี้

โอนให้ผู้รับมรดกตกทอดดำเนินการตามสัญญานี้ต่อไปได้” นาย ข. ได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยได้ทำ

พินัยกรรมยกสิทธิการเช่าให้แก่ข้าพเจ้า ปรากฏตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับ

คำขอนี้แล้ว

ข้อ ๔.

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าล้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

หมายเหตุ ๑. คำขอนี้ไม่ต้องแสดงบัญชีเครือญาติ

เนื่องจากเป็นการรับมรดกสิทธิการเช่า (ลงชื่อ).....นาย ง. } ผู้ให้ล้อยคำ

โดยพินัยกรรม (ลงชื่อ).....

๒. ต้องมีการประกาศมรดกด้วย (ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘
 ตารางบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ก.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดก สิทธิการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า (ตาย)	นาย ง. ผู้รับมรดกสิทธิการเช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

นาย ข. ผู้เช่า..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ๓๐.๕๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย, ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาซื่อสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

บันทึกนี้ ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเพิ่มเติมข้อความในข้อ ๔ แห่งสัญญาเช่าที่ดิน ว่า.....

“ในระหว่างการเช่าถ้าผู้เช่าถึงแก่กรรมลง ให้สัญญาเช่าที่ดินนี้โอนให้แก่ผู้รับมรดกตกทอดของผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาต่อไปได้”

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ณ..... ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้ และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่.....เดือน..... เพิ่มเติมข้อความในข้อ ๔ แห่งสัญญาเช่าเดิม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.		ไร่..... งาน..... ตาราง..... วา.....	ไร่..... งาน..... ตาราง..... วา.....	ไร่..... งาน..... ตาราง..... วา.....	ไร่..... งาน..... ตาราง..... วา.....	ไร่..... งาน..... ตาราง..... วา.....	.....	-

ตัวอย่างหมายเลข ๒๐



(ท.ค. ๕)

คำขอจดทะเบียนเลิกเช่า.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า นาย ก. ผู้ให้เช่า

อายุ ๕๐.๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย, ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า กับ นาย ก. ผู้ให้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงเลิกสัญญาเช่าต่อกัน นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนเลิกเช่าไว้ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ข. ผู้ขอ

นาย ก. ผู้ขอ

พยาน

พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๐

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ก.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ก.	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

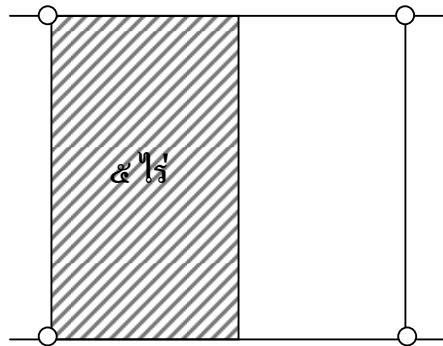
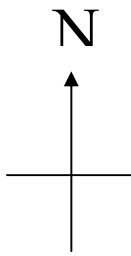
ตัวอย่างหมายเลข ๒๑

แผนที่ท้ายคำขอจดทะเบียนเลิกเช่าบางส่วน

ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



————— เขตที่ดินโฉนดเลขที่.....ที่ได้จดทะเบียนเช่าไว้ เนื้อที่ ๑๐ ไร่

 เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนเลิกเช่าบางส่วน เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเล็กเช่าบางส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า

นาย ก. ผู้ให้เช่า

อายุ ๕๐...๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้าพเจ้านาย ข. ผู้เช่า กับ นาย ก. ผู้ให้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าไว้ด้วยกันตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....

เดือน พ.ศ. มีกำหนด..... ปี บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกสัญญาเช่าที่ดินบางส่วน จำนวนเนื้อที่.....

ต่อกัน นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. เฉพาะตอนหมายสีแดงตามแผนที่ท้ายคำขอ ฉบับลงวันที่เดือน.....

พ.ศ. สำหรับการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือ จำนวนเนื้อที่..... ยังคงเป็นไปตามสัญญาเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ

เข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกเช่าบางส่วน	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ก.	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกเช่าช่วง.....

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่.....
- นอกเขต
- ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามค้ำ
 ขอบให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
 ๒. ข้าพเจ้า นาย จ. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้เช่าช่วง

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน
 ๓. ข้าพเจ้า นาย ข. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้ให้เช่าช่วง

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) เลิกเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
- (๔)
- (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ นาย จ. ผู้ขอเช่าช่วง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอให้เช่าช่วง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....จดทะเบียนเลิกเช่าช่วง.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย จ. ผู้เช่าช่วง..........นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง.....

อายุ.....๓๕.....๕๐.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย, ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย จ. ผู้เช่าช่วง กับ นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้

ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกสัญญาเช่าช่วงต่อกัน นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนเลิกเช่าช่วงไว้ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ต่อไปด้วย ข้าพเจ้าขอมเสีย

ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....นาย จ. ผู้ขอ

.....นาย ข. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่าช่วง (มีกำหนด.....ปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกเช่าช่วง	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....จดทะเบียนเลิกเช่าช่วงบางส่วน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย จ. ผู้เช่าช่วง..... นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง.....

อายุ.....๓๕.....๕๐ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย, ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัจจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย จ. ผู้เช่าช่วง กับ นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้

ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ผู้เช่าเลิกเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินแปลงดังกล่าว จำนวนเนื้อที่.....

เฉพาะตอนหมายสีแดง ตามแผนที่ท้ายคำขอนี้ สำหรับการเช่าช่วงที่ดินส่วนที่เหลือ จำนวนเนื้อที่.....ยังคง

เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

นาย จ.ผู้ขอ

นาย ข.ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเล็กเช่าช่วงบางส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย จ. ผู้เช่าช่วง นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง

อายุ ๓๕..๕๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย, ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้าพเจ้านาย จ. ผู้เช่าช่วง กับ นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง ได้ทำสัญญาเช่าช่วงไว้ด้วยกันตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... มีกำหนด.....ปี บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วน

จำนวนเนื้อที่.....ต่อกัน นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เฉพาะตอนหมายสีแดงตามแผนที่ท้ายคำขอ

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... สำหรับการเช่าช่วงที่ดินส่วนที่เหลือ จำนวนเนื้อที่.....

ยังคงเป็นไปตามสัญญาเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ

เข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....ลงชื่อ..... นาย จ. ผู้เช่าช่วง

.....ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง

.....ลงชื่อ..... พยาน

.....ลงชื่อ..... พยาน

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าช่วง (มีกำหนด.....ปี)	นาย ข ผู้เช่า	นาย จ. ผู้ให้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกเช่าช่วงบางส่วน	นาย จ. ผู้ให้เช่า	นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลดภาระเช่า

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า นาย ก. ผู้ให้เช่า

อายุ ๕๐..๓๑. ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย,ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเรื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้านาย ข. ได้เช่าที่ดินไว้กับ นาย ก. โดยได้เช่าที่ดินรวมสองแปลงไว้กับโฉนดที่ดินเลขที่.....ตามสัญญาเช่าที่ดินรวมสองโฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันให้ที่ดินแปลงเรื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการเช่า ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....คงมีการเช่าอยู่ตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				โฉนดที่ดิน	ตามสัญญา	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่ารวมสองโฉนด (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ เดือน พ.ศ.	ปลดการเช่า	นาย ข ผู้เช่า	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕



(ท.ค. ๕)

คำขอ...แบ่งแยกในนามเดิม(ปลดภาระเช่า)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....5136.IV.7228 - 1.....ตำบล.....

เลขที่.....๑๐.....หน้าสำรวจ.....๓๔๔.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๐.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย.ก.....
เลขประจำตัวประชาชน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ...ไทย...ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัจจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์..
จะแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินแปลงนี้ออกจกกันเป็น ๑ แปลง โดยให้ที่ดินแปลงแยกเป็นโฉนดใหม่ พันจกถาวรเช่าตามสัญญา
แบ่งเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามสัญญาเช่าเดิม ซึ่งข้าพเจ้าจะ
นำร่างแผนที่ทำการรังวัดปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ได้โปรดวินิจฉัยการให้แก่ข้าฯ ตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าฯ ขอรับรองว่า
ถ้าที่ดินรายนี้มีเขตลวดเคลื่อนด้วยประการใด.ฯ ข้าฯ ยอมให้เจ้าพนักงานแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียม
ตามระเบียบ.....

..... นาย.ก..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลดภาระเช่า

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า นาย ก. ผู้ให้เช่า

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่า ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้านาย ข. ได้เช่าที่ดินไว้กับ นาย ก. ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....

เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่

เลขที่ ๖๒๓๓ อำเภอ..... ปลอดจากการเช่าได้ ส่วนแปลงคงเหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามเดิม

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความ

ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดการเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....	
	หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยก โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓	ปลดการเช่า	ไม่ต้องกรณการจดทะเบียน	ไม่ต้องกรณการจดทะเบียน	ไม่ต้องกรณการจดทะเบียน	ไม่ต้องกรณการจดทะเบียน	ไม่ต้องกรณการจดทะเบียน			

ตัวอย่างหมายเลข ๒๖

(รายการจดทะเบียนแสดงเดิมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ก.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๒๖

สารบัญจดทะเบียน
(รายการจดทะเบียนแปลงที่แยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ก. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....	
				การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.							

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลดการเช่า

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV.7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๑๐ หน้าสำรวจ..... ๓๔๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๓๕๐ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า นาย ก. ผู้ให้เช่า

อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญญาตนและให้สื่อสื่อได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันจดทะเบียนเช่าไว้ด้วยกัน ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่เลขที่ ๖๒๓๓ อำเภอ..... ปลอดจากการเช่าได้ ส่วนแปลงที่แยกไปโฉนดเลขที่.....และแปลงคงเหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินเดิม

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดเลขที่ ๑๓๕๐)

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๓	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ-ปลอดการเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๒	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....	
				ที่ดินแปลงที่แยก ไปนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า ฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.			ที่ดินแปลงที่แยก ไปนี้และแปลงคงเหลือการเช่าซึ่งคงมี อยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.			5136 IV 7228-1 ๑๐๑ ๖๒๓๔	(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	สารบัญชีทะเบียนแปลงแยก	โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓	ปลอดการเช่าไม่ตั้งยกรายการจดทะเบียนแปลงแยก								

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗

(รายการจดทะเบียนที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๔)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....	
				การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ....						

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบข้อ ๕(๑) วรรคหนึ่ง
สารบัญจดทะเบียน
(รายการจดทะเบียนแปลงโฉมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่ใหม่			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	๑	5136 IV 7228-I ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง
 (รายการจดทะเบียนที่ดินแยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓)
 สาระบัญญัติทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดกลับปี) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....	
				การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.							

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

กรณีผู้ทรงสิทธิถือกรรมเป็นผู้ให้เช่า และมีรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับภาระเช่าต่อไปนี้

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้เช่า นาย ก.	ผู้รับสัญญา นาย พ. ผู้ทรงสิทธิถือกรรม	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ) นาย ส.
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิถือกรรม (มีกำหนดสามสิบปี)	นาย ก.	นาย พ. ผู้ทรงสิทธิถือกรรม	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย พ. ผู้ทรงสิทธิถือกรรม	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครองเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓๓)

กรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้ให้เช่า และมีรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับภาระเช่าต่อเนื่องไป

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน (มีกำหนดสามสิบปี) (ครอบสิทธิตกเก็บกิน)	นาย ก.	นาย พ. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบการเช่า)	นาย พ. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า (ครอบการเช่า)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง

กรณีชื่อผู้ให้เช่าเปลี่ยน และมีรายการ
จดทะเบียนเกี่ยวกับการเช่าต่อเนื่องไป



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

(ครอบครัวเช่า)

- ที่บ้าน (ท.ด.๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136.IV.7228-1 ตำบล.....
 เลขที่ดิน..... ๑๐ อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... ๓๔๔ จังหวัด.....

แยก ๑ และ

แปลงคงเหลือ

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๑๓๕๐ เล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน..... ๒ ไร่..... - งาน..... - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคนแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความศรัทธาจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวเช่า) ตามคำขอลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

(๔)

(๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136.IV.7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๐๐ หน้าสำรวจ..... ๓๔๕

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๖๒๓๓ เล่ม..... ๖๓ หน้า..... ๓๓

จำนวนที่ดิน..... ๑ ไร่..... - งาน..... - ตารางวา

คงเหลือ..... ๑ ไร่..... - งาน..... - ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่..... พ.ศ.
 และตั้งอยู่โฉนดที่ดินเลขที่..... พ.ศ.

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงโฉมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

กรณีข้อนี้ให้เข้าเปลี่ยนแปลง และมีรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับกรเข้าต่อเนื่องไป

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดก (ระหว่างกรเช่า)	นาย ก. (ผู้ตาย)	นาง น.	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิกรเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอกรเช่า)	นาง น.	นาง น.	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....

กรณีข้อผู้ให้เช่าเปลี่ยนแปลงและมีรายการจดทะเบียน
เกี่ยวกับเช่าต่อหนึ่งไป

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ประกอบการเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดก (ระหว่าง การเช่า) (ประกอบการเช่า)	นาย ก. (ผู้ตาย)	นาง น.	๑	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า (ประกอบการเช่า)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๒)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดเลขที่ ๓๓๕๐)

กรณีแบ่งแยกในนามเดิมให้บางแปลงมีการเช่าอยู่

บางแปลงพ้นจากการเช่า

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ) นาย ส. (ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๓	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. (ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ-ปลอดการ เช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๒	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.						(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
				๑	-	-	๑	5136 IV 7228-1 ๑๐๑ ๖๒๓๔	5136 IV 7228-1 ๑๐๑ ๖๒๓๔	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการเช่ายังมี อยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.						(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยก โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓ ปลอดการเช่าไม่ต้องยก									

กรณีเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ให้บางแปลงมีการเช่าอยู่
บางแปลงพ้นจากการเช่า

ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๕๕ (๒)

สารบัญชีทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๔)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....
				การเช่าซึ่งคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....						

ตัวอย่างหมายเลข ๓๓ ตามระเบียบ ข้อ ๑๕ (๒)

(ท.ด. ๑๖)

กรณีแบ่งขาย ให้แปลงแยกพื้นที่จากการเช่า
แปลงคงเหลือมีการเช่าอยู่ตามเดิม



บันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า

ที่ดิน

ระวาง..... 5136IV7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๕..... หน้าสำรวจ..... ๒๘..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๓๕๐..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า นาย ก. ผู้ให้เช่า

อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ข้อปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ...ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันจดทะเบียนเช่าไว้ต่อกัน ตามสัญญาเช่าที่ดิน

ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... บัดนี้ นาย ก. ผู้ให้เช่าได้แบ่งขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่ นาย ค. โดยที่ดินส่วน

แบ่งแยกไปเป็นโฉนดที่ดินใหม่เลขที่ ๑๓๕๑ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไป

เป็นโฉนดใหม่เลขที่ ๑๓๕๑..... พ้นจากการเช่าไป ส่วนโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน

ตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๓ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๒)

สารบัญจดทะเบียน

กรณีแบ่งขาย ให้แปลงแยกพื้นที่จากการเช่า
แปลงคงเหลือมีการเช่าอยู่ตามเดิม

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดที่ ๑๓๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา	
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งขาย (ครอบ - ปลอดการเช่า)	นาย ก.	นาย ค.	๑	-	-	๑	-	๑	5316 IV 7228-1 ๑๐ ๑๓๕๑	(ลงชื่อ).....	
				ที่ดินแปลงที่แยกไปในพื้นที่จากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ฉบับที่..... ข้อตกลงปลอดการเช่า ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....ส่วนแปลงที่เหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามเดิม								
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๑๓๕๑ ปลอดการเช่า											ไม่ต้องยกยกรายการจดทะเบียนแปลง

ตัวอย่างหมายเลข ๓๔ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๓) วรรคหนึ่ง
 สาระบัญญัติทะเบียน
 (รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๒๓๐)

แบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้แบ่งแยกเป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์
 ที่ไม่ได้ให้เข้า แบ่งคงเหลือเป็นส่วนของผู้ให้เข้า

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน กลางเมื่อชื่อ ประทับตรา
				ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	- นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม	- นาย ข.	- นาย ข.	-	(ลงชื่อ) นาย พ.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบครัวเช่า)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ค.	ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการเช่าครอบครองอยู่ตามสัญญา เช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ..... แต่อย่างไร	๑ นาย ค.	๑ นาย ค.	5136 IV 7228-I ๑๐ ๑๒๓๑	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....	
หมายเหตุ	สาระบัญญัติเปลี่ยนแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๑๒๓๑		นาย ก.						
	สาระบัญญัติเปลี่ยนแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๑๒๓๑ ไม่มีการเช่าครอบครองอยู่								

ตัวอย่างหมายเลข ๓๕ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๓) วรรคสอง

สารบัญชีจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๕๓๕๑)

แบ่งกรรมสิทธิ์รวม กรณีแปลงแยกเป็นของผู้ให้เช่า

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้เช่า	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค. ๓. นาย ง.	นาย ข. ผู้เช่า	๒ ๓	๕๐	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบครัวเช่า)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค. ๓. นาย ง.	นาย ก.	- ๓	๕๐	๒	-	5136 IV7228-1 ๒๔ ๕๓๕๒	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
			นาย ค.	๑	-	๑	-	5136 IV7228-1 ๒๕ ๕๓๕๓	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
			นาย ง.	๑	-	-	-	-	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....

หมายเหตุ สารบัญชีจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๕๓๕๓ ไม่มีการเช่าครอบติดอยู่ไม่ต้องยกการจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๕๓๕๑ (ระบุจำนวนไร่)

ตัวอย่างหมายเลข ๓๕ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๓) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนเลขที่แยกไปพิมพ์ตอนที่ ๕๓๕๒)

แบ่งกรรมสิทธิ์รวม กรณีแปลงแยกเป็นของผู้ให้เช่า

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	-	๓	๕๐	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....	
				การเช่าซึ่งคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.						

ตัวอย่างหมายเลข ๓๖ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๕)

(ท.ค. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า นาย ก. ผู้ให้เช่า

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

~~ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำคือ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ แยกมาจากโฉนดเลขที่.....อำเภอ.....โดยข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า

ได้ให้ นาย ข. เช่าที่ดินไว้ ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

ให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการเช่าไป ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....คงมีการเช่าอยู่ตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๖ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๕)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลอดการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๓๗ ตามระเบียบข้อ ๒๘

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (มีเงื่อนไข)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				การเช่าขายนี้ผู้สัญญาตกลงกันให้มีผลนับแต่วันที่..... เดือน .....พ.ศ. เป็นต้นไป							



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

พ.ศ. ๒๕๔๒

พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และ
วิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม
พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม
พ.ศ. ๒๕๔๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวก
รวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบ
บริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับ ข้อ ๒
(๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบ
บริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๓๐๐๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน
๒๕๔๕

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๑๗๔ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน
๒๕๔๗

ชื่อระเบียบ

การบังคับใช้

หนังสือที่ยกเลิก

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๒๐๖ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๗

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

กรณีมีข้อ
ขัดแย้งกัน

ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การยื่นคำขอ

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัตถุประสงค์การเช่า อัตราค่าเช่า กำหนดเวลา การเช่าและข้อตกลงการเช่าอื่นว่าเป็นไปตามบทบัญญัติและหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่ ประการใด พร้อมทั้งให้สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่า ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า หรือเป็นผู้เช่าเดิมในกรณีเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า

สอบสวนตาม
กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ และ
พ.ร.บ.การเช่า
อสังหาริมทรัพย์
เพื่อพาณิชย์กรรมฯ
พ.ศ. ๒๕๔๒

ข้อ ๗ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือรับโอนสิทธิการเช่า ให้ผู้ขอแสดงหลักฐานตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พร้อมคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

หลักฐาน
ประกอบคำขอ

(๑) แผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่จะทำการเช่า โดยอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับ

แผนงาน/
โครงการ

แผนการใช้ที่ดิน แหล่งที่มาและจำนวนของเงินทุน ระยะเวลาดำเนินการตามขั้นตอนของการประกอบกิจการ และรายละเอียดของการจ้างแรงงาน

(๒) รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๓) หนังสือรับรองจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือการนิคม-อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าที่ดินที่จะขอเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แล้วแต่กรณี

(๔) หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐหรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมแล้ว ให้ผู้ขอแสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๘ กรณีที่มีการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องได้ความว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนนั้นอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือในเขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยบริเวณใดบริเวณหนึ่ง และประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังนี้

(๑) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

(๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๙ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนการเช่าเพื่อประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว และในสัญญาเช่านั้นมีได้มีข้อตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น หากผู้เช่าประสงค์จะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เช่าไว้ไป

รายงาน
สิ่งแวดล้อม

หนังสือรับรอง
บริเวณที่ตั้ง

หลักฐานการ
ได้รับอนุญาต
อื่นๆ

กรณีเคยเช่าตาม
พ.ร.บ.มาแล้ว

หลักเกณฑ์การ
สอบสวนของ
พนักงาน
เจ้าหน้าที่

ประเภทของ

พาณิชยกรรมและ
อุตสาหกรรมที่

อยู่ในข่ายเช่าได้

กรณีการเช่าช่วง
หรือโอนสิทธิ
การเช่า

จดทะเบียนเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้ผู้ให้เช่าให้คำยินยอมก่อน

กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบเอกสารหลักฐานแผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ผู้เช่าช่วงนำมาแสดง ตลอดจนประเภทการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมและระยะเวลาดำเนินการต้องเป็นไปตามหรือสอดคล้องกับแผนงาน โครงการและประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ผู้เช่าเดิมได้จดทะเบียนไว้แล้วด้วย

*หลักเกณฑ์การ
สอบสวน
กรณีเช่าช่วง*

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว กฎหมายกำหนดให้สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าตกแก่ทายาทของผู้เช่า เว้นแต่จะมีข้อกำหนดกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า กรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการอย่างเรื่องโอนมรดกโดยอนุโลม

*การโอนมรดก
สิทธิการเช่า*

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนการเช่าเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยอนุโลม

*การจำนอง
สิทธิการเช่า*

หมวด ๒

การขอจดทะเบียนเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่

ข้อ ๑๒ เมื่อมีการขอจดทะเบียนเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ นอกจากการดำเนินการและสอบสวนเรื่องที่ตั้งของที่ดิน ประเภทของพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนจะต้องเป็นไปตามข้อ ๖ ถึงข้อ ๘ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเพิ่มเติมให้ได้ความว่าเป็นการประกอบกิจการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังนี้

*หลักเกณฑ์และ
การสอบสวน
กรณีเช่าเนื้อที่
เกินกว่า ๑๐๐ ไร่*

(๑) เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงานภายในประเทศ

(๒) เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ

(๓) เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี

(๔) เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๑๓ กรณีที่มีการจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและจัดทำคำขอเสร็จแล้วให้ส่งสำเนาคำขอพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สภาท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่พิจารณาให้ความเห็นก่อนดำเนินการขออนุมัติต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจแล้วแต่กรณีต่อไป

กรณีที่สภาท้องถิ่นไม่ได้แจ้งผลการพิจารณาให้ความเห็นภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับเอกสารตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าสภาท้องถิ่นนั้นไม่ประสงค์จะให้ความเห็นในการเช่าที่ดินดังกล่าว กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งสำเนาคำขอพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจแล้วแต่กรณีเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ได้ต่อเมื่อได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจแล้วแต่กรณีอนุมัติให้ผู้ขอทำการเช่าเช่าช่วง หรือรับโอนสิทธิการเช่าได้ แล้วแต่กรณี

การส่งเรื่องให้สภาท้องถิ่นให้ความเห็นประกอบเรื่อง

กรณีสภาท้องถิ่นไม่ให้ความเห็นชอบภายในกำหนด

จดทะเบียนต่อเมื่ออธิบดีอนุมัติแล้ว

หมวด ๓

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม

ข้อ ๑๔ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด ๑ การยื่นคำขอและการสอบสวน พร้อมทั้งให้ผู้ขอแสดงหลักฐานและแผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชย์กรรม

หลักเกณฑ์การสอบสวนและหลักฐานกรณีต่างด้าวเช่า เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า

หรืออุตสาหกรรมตามข้อ ๗ ตลอดจนต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ (ตามบัญชีแสดงหลักฐานท้ายระเบียบนี้) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๑๕ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า เพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่ไม่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม หรือบริเวณในเขตนิคมอุตสาหกรรมบริเวณใดบริเวณหนึ่ง ตามนัยข้อ ๘ และสอบสวนเพิ่มเติมว่าหากเป็นการเช่าเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมให้ผู้ขอแสดงหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท หรือหากเป็นการเช่าเพื่อประกอบอุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ผู้ขอต้องแสดงหลักฐานการนำเงินมาลงทุนเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนกำหนด

กรณีต่างด้าวเช่า
ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๑๖ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า เพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ นอกจากที่ตั้งของที่ดิน ประเภทของพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนรวมทั้งการประกอบพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๗ ข้อ ๘ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๔ แล้ว ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าต้องแสดงหลักฐานการนำเงินมาลงทุนเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมนั้นไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า โดยการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด

กรณีต่างด้าวเช่า
เกิน ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๑๗ การสอบสวนประเภทธุรกิจที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงทุนเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ชัดเจนถึงประเภทธุรกิจนั้นจะต้องเป็นประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวเท่านั้น โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานการอนุญาตประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวให้เป็นไป

หลักเกณฑ์การ
สอบสวนและ
ตรวจสอบประเภท
พาณิชย์กรรมหรือ
อุตสาหกรรมที่
ต่างด้าวลงทุนเช่า

ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว และให้จัดทำแบบตรวจสอบหลักฐานกรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๔๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือรับโอนสิทธิการเช่า (ตามแบบทำยระเบียบนี้) ประกอบกับคำขอเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการด้วยเมื่อถูกต้องและครบถ้วนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้มีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ต่อไปได้

หมวด ๔

การใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้

ข้อ ๑๘ ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ฉะนั้น ในกรณีที่ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีความประสงค์เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า ยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าพร้อมทั้งแสดงหลักฐาน เช่นเดียวกับการขอจดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานยินยอมของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกรณีผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้ขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ดังกล่าว และหากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้

กรณีเป็นการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ในการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการขอจดทะเบียนเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่โดยอนุโลม เมื่อได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากอธิบดีกรมที่ดิน หรือผู้รับมอบอำนาจแล้วแต่กรณีอนุมัติให้ผู้ขอทำการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนได้

กรณีมีการตรวจพบว่าผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าฝ่าฝืนไม่ใช้ที่ดินตามประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนไว้

การใช้ที่ดินต้องตรงกับประเภทที่ขอจดทะเบียน

กรณีขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้

กรณีขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ซึ่งเช่าที่ดินไว้เกิน ๑๐๐ ไร่

กรณีการฝ่าฝืนไม่ใช้ที่ดินให้ตรง

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดิน *ประเภท*
เพื่อพิจารณาเพิกถอนการจดทะเบียนเข้าตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ต่อไป

หมวด ๕
ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๙ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง *ชื่อประเภท*
ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่น *“เช่า (มีกำหนด ...*
เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมทั้งหมด ไม่ว่า *ปี) (ตาม พ.ร.บ.*
อสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนร่วมกันให้ *การเช่าฯ)”*
บุคคลอื่นเช่าทั้งหมดเป็นระยะเวลาเกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี ให้เขียนชื่อ *- มีตัวอย่างที่ ๑*
ประเภทว่า “เช่า (มีกำหนด.....ปี)” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติ *การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)”*
ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑)

(๒) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชยกรรม *“เช่าช่วง (มี*
หรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว และในสัญญาเช่ามิได้มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น *กำหนด...ปี) (ตาม*
ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่า *พ.ร.บ.การเช่าฯ)”*
จะมีผู้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีก *- มีตัวอย่างที่ ๒*
ทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าช่วง (มีกำหนด.....ปี)” พร้อมทั้งระบุว่า *“ (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและ*
“ (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและ *อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)”* ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดย
ระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม และต้องมี *ระยะเวลาเกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒)*

(๓) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชยกรรม *“โอนสิทธิการเช่า*
หรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว และในสัญญาเช่ามิได้มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น *(ตาม พ.ร.บ.การ*
ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่น *เช่าฯ)”*
เช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการเช่า” *- มีตัวอย่างที่ ๓*
พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม *และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)”* ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย
(ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

(๔) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชยกรรม *“โอนมรดกสิทธิ*
หรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว เมื่อผู้เช่าตายในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากในสัญญาเช่า *การเช่า (ตาม*

มิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้เข้ามาขอรับมรดก สิทธิการเช่า ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกสิทธิการเช่า” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตาม ตัวอย่างหมายเลข ๔)

พ.ร.บ.การเช่าฯ”
- มีตัวอย่าง
หมายเลข ๔

(๕) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่ามีความประสงค์จำนองสิทธิการเช่าดังกล่าว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองสิทธิการเช่า” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตาม พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

“จำนองสิทธิ
การเช่า”
(ตาม พ.ร.บ.
การเช่าฯ)”
- มีตัวอย่างที่ ๕

(๖) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง ข้อตกลงในสัญญาเช่า รวมทั้งในสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่า ให้เขียนชื่อประเภท ว่า “แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้าย ประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

“แก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาเช่า (ตาม
พ.ร.บ.การเช่าฯ)”
- มีตัวอย่างที่ ๖

(๗) กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนเช่าเพื่อพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมโดยได้ระบุนการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์ ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า” พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตาม ตัวอย่างหมายเลข ๗)

“เปลี่ยนแปลง
ประเภทการใช้
อสังหาริมทรัพย์ที่
เช่า (ตาม พ.ร.บ.
การเช่าฯ)”
- มีตัวอย่างที่ ๗

กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนและตัวอย่างเกี่ยวกับการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภท การจดทะเบียน โดยนำหมวดประเภทการจดทะเบียนของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่ ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

กรณีอื่นให้
เทียบเคียง

หมวด ๖

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและ
การแก้ทะเบียน

ข้อ ๒๐ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้ *การเขียนคำขอ*

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๙ แล้วแต่กรณี *- ชื่อประเภท*

(๒) การเขียนชื่อผู้ให้เช่าในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ให้เช่าที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด *- ชื่อผู้ให้เช่า*

กรณีมีผู้ให้เช่าที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ให้เช่าทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้เช่าลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้เช่า หากผู้เช่ามีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย *- ชื่อผู้เช่า*

(๔) กรณีจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เช่าเฉพาะส่วนของตน และส่วนของผู้เช่าคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. กับนาย ค. เป็นเจ้าของ นาย ก. ให้นาย ข. เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม” *- การแทงข้างกรณีเช่าเฉพาะส่วน*

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย *- จดสาระสำคัญลงในคำขอ*

ข้อ ๒๑ การจัดทำหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงหรือคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติเช่นเดียวกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยอนุโลม *การจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง*

การจดทะเบียนประเภทจำนองสิทธิการเช่า ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ *กรณีทำเป็นสัญญาจำนองสิทธิการเช่า*

การจดทะเบียนประเภทเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ ที่เช่า ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก แล้วแต่กรณีเป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

กรณีเปลี่ยนแปลง
การใช้

ข้อ ๒๒ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญญ จดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

จดทะเบียน
ทั้งสองฉบับ

ข้อ ๒๓ การแก้ทะเบียนในสารบัญญจดทะเบียนกรณีประเภทเช่าโดย เจ้าของที่ดินเป็นผู้ให้เช่า ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับ กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนคำว่า “ผู้เช่า” กำกับไว้ด้วย หากเป็น กรณีประเภทเล็กเช่าในช่องผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อผู้เช่าลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้เช่า” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่า หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์หลายคน ให้เขียนชื่อ เจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่นนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับ กำกับไว้ด้วย

การเขียนชื่อ
คู่สัญญาใน
สารบัญญ
จดทะเบียน

การแก้ทะเบียนในสารบัญญจดทะเบียนกรณีประเภทแบ่งเช่า ในช่องเนื้อ ที่ดินตามสัญญาให้ลงเนื้อที่เต็มตามเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การเขียนเนื้อที่
ในกรณีแบ่งเช่า

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญญ จดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การหมายเหตุ
สารบัญญ
จดทะเบียน

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญญจดทะเบียน ให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

รูปแบบคำขอ
สัญญา บันทึก
ข้อตกลง

หมวด ๗

การลงลายมือชื่อและการประกาศ

ข้อ ๒๔ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไป ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การลงลายมือชื่อ
ผู้ขอ

ข้อ ๒๕ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ห้ามให้ผู้ขอลงชื่อ
ในแบบเปล่า

ข้อ ๒๖ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

กรณีพิมพ์นิ้วมือ

ข้อ ๒๗ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนเช่าที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน ปลอดการเช่า หรือเป็นกรณีเช่าช้อยกเว้นอื่นตามนัยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ดังกล่าว

กรณีการเช่า

น.ส.๓, น.ส.๓ ข
หรือสิ่งปลูกสร้าง
อย่างเดียว
(ในเขตที่
ยกเลิกอำนาจ
นายอำเภอแล้ว)

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ขอจดทะเบียนเช่าตามวรรคหนึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอบุคคลเป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(ในเขตที่ยังไม่ได้
ยกเลิกอำนาจ
นายอำเภอ)

หมวด ๘

ระยะเวลาการเช่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรายงาน

ข้อ ๒๘ ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

เช่าต้องเกินกว่า

พาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอรับทราบว่า กฎหมายกำหนดให้มีระยะเวลาการเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี โดยการเริ่มต้นของสัญญาเช่าคู่กรณีจะตกลงกันให้สัญญาเช่ามีผลนับแต่วันที่จดทะเบียน หรือให้สัญญาเช่าเริ่มมีผลในอนาคต หรือให้นับเวลาเช่าย้อนหลังไปก่อนจดทะเบียนวันใดก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามและสอดคล้องกับระยะเวลาการดำเนินการตามแผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ตามข้อ ๗

๓๐ ปี - ๕๐ ปี

ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว หากคู่กรณีตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ได้ในกรณีที่คู่กรณีตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกมีกำหนดเกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกัน แต่หากเป็นการตกลงเช่าต่อไปอีกไม่เกินสามสิบปีให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การต่อระยะเวลาเช่า

ข้อ ๒๙ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

การดำเนินการก่อนจดทะเบียน

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนแจ้งผู้ขอทราบถึงเงื่อนไขที่จะต้องถือปฏิบัติ เช่น ต้องดำเนินการตามแผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ตามข้อ ๗ (๑) ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน ต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนไว้ การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เช่าต้องยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น รวมถึงแจ้งผลของการฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขให้ผู้ขอทราบด้วยว่าอาจถูกเพิกถอนการจดทะเบียนได้

การแจ้งเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติ

ในกรณีที่ผู้ขอฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่งหรือการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ มิได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อเสนออธิบดีกรมที่ดินพิจารณา

กรณีฝ่าฝืนหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข

สั่งเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ต่อไป

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

การตรวจ
สาระสำคัญ
ที่สอบสวน

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อ หรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ตรวจสอบสารบบ

กรณีไม่มี
ลายมือชื่อเดิม

(๔) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินที่มีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

ตรวจอายุ

ข้อ ๓๐ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ห้ามจดถ้าผู้ขอ
ไม่ได้ลงลายมือชื่อ

กรณีที่คู่กรณีได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของคู่กรณีและลงลายมือชื่อคู่กรณีแล้วมายื่นด้วย ถ้าข้อสัญญานั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้นำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อทำ” ด้วย

กรณีมีข้อตกลง
ต่อทำสัญญาเช่า

ข้อ ๓๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนการเช่า หรือจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำรายงานข้อมูลการจดทะเบียนการเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ ตามแบบรายงานท้ายระเบียบนี้ จำนวน ๒ ชุด เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน ๑ ชุด ส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด ๑ ชุด แล้วให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรวบรวมข้อมูลที่ได้รับแจ้งทั้งหมด ส่งให้กรมที่ดินเป็นรายเดือนภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป และหากเดือนใดไม่มีการจดทะเบียนไม่ต้องรายงานให้ทราบ

การรายงานการเช่าหรือเปลี่ยนแปลงประเภทการเช่า

ทั้งนี้ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้เป็นข้อมูลด้วย

บัญชีคู่มือเรื่อง

หมวด ๙

ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์การเช่า

ข้อ ๓๒ การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

ค่าธรรมเนียม

(๑) ประเภทมีทุนทรัพย์ ได้แก่ เช่า เช่าช่วง แบ่งเช่า โอนสิทธิการเช่า โอนมรดกสิทธิการเช่า แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า และเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กรณีมีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทมีทุนทรัพย์ตามจำนวนค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกัน หรือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่แล้วแต่กรณี

- กรณีมีทุนทรัพย์

(๒) ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ได้แก่ ปลอดเช่า เลิกเช่า แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า และเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กรณีไม่มีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- กรณีไม่มีทุนทรัพย์

(๓) การจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง

- กรณีจำนองสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตามนัยพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

ข้อ ๓๓ การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงาน

อัตราอากรแสตมป์

เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ในอัตรา ๑ บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ทั้งนี้ หลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยอนุโลม

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๖๓ ง
ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)

(ตัวอย่างหมายเลข ๑)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด...ปี) (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๔๐	-	-	-	-	-	-	

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)



(ท.จ. ๓๖)

หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนด.....ปี)

ที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)
 โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....
 ระหว่าง { นาย ข. } { ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { } ปี }
 { } { } { }

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย จ. } { ผู้เช่าช่วง อายุ { } ปี }
 { } { } { }

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลง ไว้ทำ (ระบุว่าจะเช่าเพื่อประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมสำหรับทำอะไร) เช่าช่วงที่ดินตามสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่.....ระหว่างนาย ก. กับผู้ให้เช่าช่วง มีกำหนด.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่าขอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๑๐,๐๐๐,๐๐๐.-.....บาท (สิบล้านบาทถ้วน) โดยชำระค่าเช่าเป็นรายปี ๆ ละ.....บาท ชำระภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้.....ไม่มี

ข้อ ๔. กรณีผู้เช่าตาย สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงตกทอดแก่ทายาทตามกฎหมาย หรือมีข้อกำหนดเป็นอย่างอื่นหรือไม่ ผู้เช่าช่วงจะให้ผู้เช่าช่วงต่ออีกได้หรือไม่ หรือโอนสิทธิการเช่าได้หรือไม่ หากมีสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าก็ให้ระบุไว้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าครั้งนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนด
ระยะเวลาการเช่าเดิม และต้องมีระยะเวลา
เกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน
 ๒. แผนงาน โครงการและประเภทการใช้ที่ดิน
ต้องเป็นไปและสอดคล้องกับสัญญาเช่าเดิม
เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด.....ปี) (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๔๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าช่วง (มีกำหนด.....ปี) (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๔๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

(ตัวอย่างหมายเลข ๓)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด.....ปี) (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๔๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๔๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)



(ท.จ. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท โอนมรดกสิทธิการเช่า.....

ที่ดิน

(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนด

น.ส.๓

ใบได้สวน

เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า { นาย ง. } { เลขประจำตัวประชาชน } { อายุ } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ง.....สัญชาติ.....ไทย

ซึ่งเป็น.....ผู้เช่า.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ได้.....ถึงแก่กรรม

เมื่อ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามหลักฐาน โฉนดฉบับเลขที่.....ฉบับลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ.....นาย ก. ผู้ให้เช่า ซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกของ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิการเช่าที่ดินแปลงนี้ต่อไป

โดยเหตุผลดังนี้คือ ข้าพเจ้าเป็นบุตร นาย ข. ผู้เช่าที่ดินแปลงนี้ มีกำหนด.....ปี ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ. (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้อ ๔. ข้าพเจ้าเป็นทายาทโดยธรรม ดังปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังแบบบันทึกนี้ และมรดกرایนี้เจ้ามรดกมิได้ทำ

พินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด และไม่มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าแต่อย่างใด

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

หมายเหตุ ๑. คำขอนี้ต้องแสดงบัญชีเครือญาติ

(ลงชื่อ).....นาย ง.

เนื่องจากการรับมรดกสิทธิการเช่า

(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ

โดยไม่มีพินัยกรรม

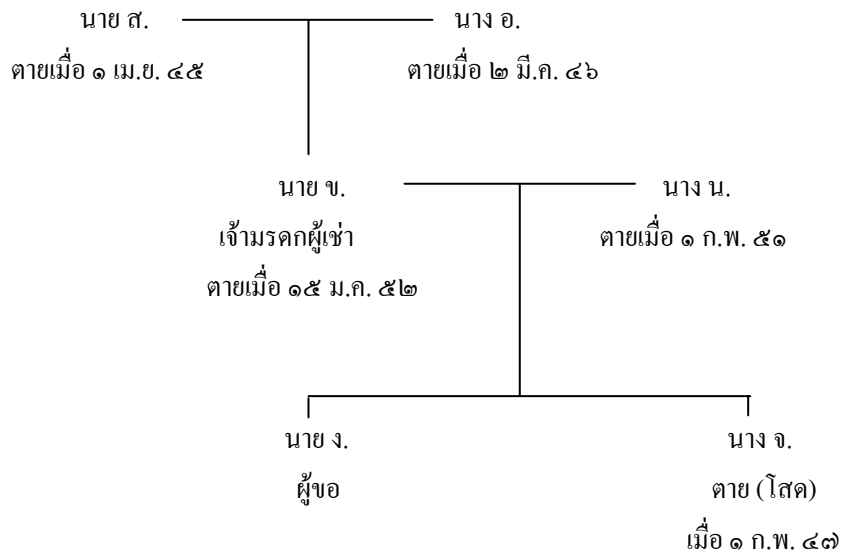
(ลงชื่อ).....

๒. ต้องมีการประกาศมรดกด้วย

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ..... นาย จ.ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด.....ปี) (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๔๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิการเช่า (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ข. ผู้เช่า (ตาย)	นาย ง. ผู้รับมรดกสิทธิการเช่า	๔๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



(ท.ด. ๑๕)

หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน

(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล
.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย.น..... } { } ผู้จำนอง อายุ { } ปี
..... { }
สัญชาติ { } บิดา / มารดาชื่อ { }อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย.น..... } { } ผู้รับจำนอง อายุ { } ปี
..... { }
สัญชาติ { } บิดา / มารดาชื่อ { }อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกัน...การกู้ยืมเงินที่ผู้จำนอง
กู้ยืมจากผู้รับจำนองตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
เป็นจำนวนเงิน.....๒๑,๐๐๐,๐๐๐.-.....บาท (เงิน ยี่สิบล้านบาทถ้วน.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย
.....ร้อยละ.....ละ.....๑๕.-ต่อปี.....ด้วยเดือน.....และตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....มีละ.....ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ฝ่าย/ผู้รับจำนองได้รับเงินเป็นทหารเสร็จแล้ว

ข้อ ๔. งานลงสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งจดทะเบียนลงแล้วไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้

ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง)..... นาย.น.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง)..... นาย.น.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่ามีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๔๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนองสิทธิการเช่า (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ข. ผู้จำนองสิทธิการเช่า	นาย ค. ผู้รับค้ำนองสิทธิการเช่า	๔๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... อำเภอ.....

หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคุณแล้ว
ขอให้อภัยด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้อภัยไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า น.ว.ณ.จ. ผู้ให้เช่า.....

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า น.ว.ณ.จ. ผู้เช่า.....

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

(๔) โดยเพิ่มเติมข้อความในข้อ ๕ แห่งสัญญาเช่าที่ดิน ว่า “ในระหว่างการเช่าห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น”

(๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ให้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ขอ เช่า

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า..... พ.ศ.
ปรากฏความฉบับแก้ไขดังกล่าวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่เพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)



(ท.ค. ๖๖)

ที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า นาย ข. ผู้เช่า

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญญาตนและให้สัตยาบันว่า ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาและซื่อสัตย์ ดังนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒) บัดนี้ ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายได้ตกลง
เพิ่มเติมข้อความในข้อ ๔ แห่งสัญญาเช่าที่ดิน ว่า

“ในระหว่างการเช่าห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น”

ข้อ ๒ ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ณ วันที่.....เดือน.....ปี..... สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้ และเข้าใจ

ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด...ปี) (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๔๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่.....เดือน..... เพิ่มเติมข้อความในข้อ ๔ แห่งสัญญาเช่าเดิม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.	ปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า							(ลงชื่อ).....	

(ตัวอย่างหมายเลข ๗)



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดิน

(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

นาย ก. ผู้ให้เช่า วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข. ผู้เช่า

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสมัครใจว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒) ซึ่งกำหนดประเภทการใช้ที่ดิน

เพื่อ (ระบุประเภทการใช้) บัดนี้ ข้าพ ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินใหม่เพื่อ (ระบุประเภทการใช้)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

นาย ก. นาย ข. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๗)
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด...ปี) (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๔๐	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชยกรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒)	ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่..... เดือน..... เพื่อ..... (ระบุประเภทการใช้) ที่ดินใหม่เพื่อ..... (ระบุประเภทการใช้) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	พ.ศ..... กำหนดประเภทการใช้ที่ดิน ได้ตกลงเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า							(ลงชื่อ).....	

(เอกสารท้ายระเบียบฯ ข้อ ๑๔)

**บัญชีแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานบัญชีเงินฝาก
เงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ
ท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒**

๑. กรณีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อขอจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form The Customs Department)

(๒) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก. หรือ ล.ป.๗๑ ข. ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

(๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ถึง วันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐานสำเนาแบบ ธ.ต.๑ หรือหนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๑ (ก) หรือหลักฐานแบบ ธ.ต.๑ (ข) หรือหลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ หรือใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๒. กรณีการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ เพื่อขอจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของผู้ที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ

/ ๓. กรณีการถอนเงิน

๓. กรณีการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศประเทศ เพื่อขอจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือหลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) หรือให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

ทั้งนี้ การแสดงหลักฐานดังกล่าวข้างต้น จะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้

(เอกสารท้ายระเบียบฯ ข้อ ๑๗)

แบบตรวจสอบหลักฐานท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒
กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ของจดทะเบียนเช่า, เช่าช่วงหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

(ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง ที่ดำเนินการแล้ว)

๑. สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
๒. สำเนาหนังสือเดินทางที่เจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
๓. สำเนาหนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ
๔. สำเนาหนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว
๕. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต
๖. สำเนาทะเบียนบ้านที่มีชื่อผู้ขอ (ถ้ามี)
๗. หลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
๘. หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ
๙. วัตถุประสงค์
๑๐. หนังสือรับรอง
๑๑. รายงานการประชุม
๑๒. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
๑๓. แผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมที่จะทำการเช่า โดยอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการใช้ที่ดิน แหล่งที่มาและจำนวนของเงินทุนระยะเวลาดำเนินการตามขั้นตอนของการประกอบกิจการและรายละเอียดของการจ้างแรงงาน
๑๔. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
๑๕. หนังสือรับรองจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าที่ดินที่จะขอเช่าอยู่ ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรืออยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แล้วแต่กรณี
๑๖. หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐหรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

/ ๑๗. กรณีผู้ขอ ...

๑๗. กรณีผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติแล้ว ให้แสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวด้วย
๑๘. กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ
- (๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form The Customs Department)
- (๒) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก. หรือ ล.ป.๗๑ ข ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว
- (๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐานสำเนาแบบ ร.ต.๓ หรือหนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
- (๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐานแบบ ร.ต.๓ (ก) หรือหลักฐานแบบ ร.ต.๓ (ข) หรือหลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
- (๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ หรือใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
๑๙. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ เพื่อจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของผู้ที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ

/ ๒๐. หลักฐาน...

๒๐. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศเพื่อขอจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่ง อย่างใด ดังนี้

(๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐานแบบ ร.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอ ขายเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการ รับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐานแบบ ร.ต.๓ (ก) หรือหลักฐานแบบ ร.ต.๓ (ข) หรือให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคาร ในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการ ขอขายเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการ รับซื้อเงินตราต่างประเทศ

หลักฐานตามข้อ ๑๘ ถึงข้อ ๒๐ จะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้

๒๑. จำนวนเงินที่มาลงทุนกรณีการจดทะเบียนเช่า เช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ที่ดินที่มีเนื้อที่

(๑) มีเนื้อที่ไม่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ เป็นกรณี

เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม มีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

เพื่อประกอบอุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม การลงทุน มีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ากฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนกำหนด

(๒) มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่

เพื่อการประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม มีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่น้อยกว่า หนึ่งร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า

๒๒. กรณีที่ดินมีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ มีหลักฐานการได้รับอนุญาต หรือได้รับความเห็นชอบจาก สภาท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

(เอกสารท้ายระเบียบฯ ข้อ ๓๑)

แบบรายงานการจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

สำนักงานที่ดินจังหวัด ข้อมูล ณ วันที่

ลำดับ ที่	ชื่อคู่สัญญา	โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก/ น.ส.๓ เลขที่ / อสังหาริมทรัพย์อื่น (ประเภท)	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จำนวนเนื้อที่ที่เช่า	วันที่จดทะเบียน	ระยะเวลา เช่า	ประเภท การใช้	หมายเหตุ
๑	๑. ผู้ให้เช่า ๒. ผู้เช่า									

(ลงชื่อ) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

(สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๒๗๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๒)

ประเภทธุรกิจที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบกิจการ

ท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒

บัญชีหนึ่ง

ธุรกิจที่ไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบกิจการด้วยเหตุผลพิเศษ (มาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒)

- (๑) การทำกิจการหนังสือพิมพ์ การทำกิจการสถานีวิทยุกระจายเสียง หรือสถานีวิทยุโทรทัศน์
- (๒) การทำนา ทำไร่ หรือทำสวน
- (๓) การเลี้ยงสัตว์
- (๔) การทำป่าไม้และการแปรรูปไม้จากป่าธรรมชาติ
- (๕) การทำการประมงเฉพาะการจับสัตว์น้ำในน่านน้ำไทยและในเขตเศรษฐกิจจำเพาะของประเทศไทย
- (๖) การสกัดสมุนไพรไทย
- (๗) การค้าและการขายทอดตลาดโบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของประเทศ
- (๘) การทำหรือหล่อพระพุทธรูป และการทำบาตร
- (๙) การค้าที่ดิน

บัญชีสอง

ธุรกิจที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบกิจการ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ โดยการอนุมัติของคณะรัฐมนตรี (มาตรา ๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒)

ธุรกิจตามบัญชีสองที่คนต่างด้าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือได้รับอนุญาตให้ประกอบอุตสาหกรรมหรือประกอบการค้าเพื่อส่งออกตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยหรือตามกฎหมายอื่น ให้คนต่างด้าวแจ้งขอหนังสือรับรองต่ออธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

บัญชีสองเป็นธุรกิจที่เกี่ยวกับความปลอดภัยหรือความมั่นคงของประเทศ หรือมีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี ทัศนกรรมพื้นบ้าน หรือทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

หมวด ๑ ธุรกิจที่เกี่ยวกับความปลอดภัยหรือความมั่นคงของประเทศ

- (๑) การผลิต การจำหน่าย และการซ่อมบำรุง
 - (ก) อาวุธปืน เครื่องกระสุนปืน ดินปืน วัตถุระเบิด
 - (ข) ส่วนประกอบของอาวุธปืน เครื่องกระสุนปืน และวัตถุระเบิด
 - (ค) อาวุธยุทโธปกรณ์ เรือ อากาศยาน หรือยานพาหนะทางการทหาร
 - (ง) อุปกรณ์หรือส่วนประกอบของอุปกรณ์สงครามทุกประเภท
- (๒) การขนส่งทางบก ทางน้ำ หรือทางอากาศในประเทศ รวมถึงกิจการการบินในประเทศ

หมวด ๒ ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี และหัตถกรรมพื้นบ้าน

- (๑) การค้าของเก่า หรือศิลปวัตถุ ซึ่งเป็นงานศิลปกรรม หัตถกรรมของไทย
- (๒) การผลิตเครื่องมือแกะสลัก
- (๓) การเลี้ยงไหม การผลิตเส้นไหมไทย การทอผ้าไหมไทย หรือ การพิมพ์ลวดลายผ้าไหมไทย
- (๔) การผลิตเครื่องดนตรีไทย
- (๕) การผลิตเครื่องทอง เครื่องเงิน เครื่องถม เครื่องทองลงหิน หรือเครื่องเงิน
- (๖) การผลิตด้วยขามหรือเครื่องปั้นดินเผาที่เป็นศิลปวัฒนธรรมไทย

หมวด ๓ ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม

- (๑) การผลิตน้ำตาลจากอ้อย
- (๒) การทำนาเกลือ รวมทั้งการทำเกลือสินเธาว์
- (๓) การทำเกลือหิน
- (๔) การทำเหมือง รวมทั้งการระเบิดหรือย่อยหิน
- (๕) การแปรรูปไม้เพื่อทำเครื่องเรือนและเครื่องใช้สอย

บัญชีสาม

ธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีความพร้อมที่จะแข่งขันในการประกอบกิจการกับคนต่างด้าว ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว (มาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒)

/ ธุรกิจตาม ..

ธุรกิจตามบัญชีสามที่คนต่างด้าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือได้รับอนุญาตให้ประกอบอุตสาหกรรมหรือประกอบการค้าเพื่อส่งออกตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยหรือตามกฎหมายอื่น ให้คนต่างด้าวแจ้งขอหนังสือรับรองต่ออธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

- (๑) การสีข้าว และการผลิตแป้งจากข้าวและพืชไร่
- (๒) การทำการประมง เฉพาะการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ
- (๓) การทำป่าไม้จากป่าปลูก
- (๔) การผลิตไม้อัด แผ่นไม้วีเนียร์ ชิปบอร์ด หรือฮาร์ดบอร์ด
- (๕) การผลิตปูนขาว
- (๖) การทำกิจการบริการทางบัญชี
- (๗) การทำกิจการบริการทางกฎหมาย
- (๘) การทำกิจการบริการทางสถาปัตยกรรม
- (๙) การทำกิจการบริการทางวิศวกรรม
- (๑๐) การก่อสร้าง ยกเว้น
 - (ก) การก่อสร้างสิ่งซึ่งเป็นการให้บริการพื้นฐานแก่ประชาชนด้านการสาธารณสุข โภคหรือการคมนาคมที่ต้องใช้เครื่องมือ เครื่องจักร เทคโนโลยีหรือความชำนาญในการก่อสร้างเป็นพิเศษ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่ห้าร้อยล้านบาทขึ้นไป
 - (ข) การก่อสร้างประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- (๑๑) การทำกิจการนายหน้าหรือตัวแทน ยกเว้น
 - (ก) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริการที่เกี่ยวกับการซื้อขายล่วงหน้าซึ่งสินค้าเกษตรหรือตราสารทางการเงินหรือหลักทรัพย์
 - (ข) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหรือจัดหาสินค้าหรือบริการที่จำเป็นต่อการผลิตหรือการให้บริการของวิสาหกิจในเครือเดียวกัน
 - (ค) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขาย จัดซื้อหรือจัดจำหน่ายหรือจัดหาตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อการจำหน่าย ซึ่งสินค้าที่ผลิตในประเทศหรือนำเข้ามาจากต่างประเทศ อันมีลักษณะ เป็นการประกอบธุรกิจระหว่างประเทศ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป
 - (ง) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

/ (๑๒) การขายทอดตลาด ...

(๑๒) การขายทอดตลาด ยกเว้น

(ก) การขายทอดตลาดที่มีลักษณะเป็นการประมูลซื้อขายระหว่างประเทศที่มีใช้การประมูลซื้อขายของเก่า วัตถุโบราณ หรือศิลปวัตถุซึ่งเป็นงานศิลปกรรม หัตถกรรม หรือโบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของประเทศ

(ข) การขายทอดตลาดประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๑๓) การค้าภายในเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรพื้นเมืองที่ยังไม่มีกฎหมายห้ามไว้

(๑๔) การค้าปลีกสินค้าทุกประเภทที่มีทุนขั้นต่ำรวมทั้งสิ้นน้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท หรือที่มีทุนขั้นต่ำของแต่ละร้านค้าน้อยกว่ายี่สิบล้านบาท

(๑๕) การค้าส่งสินค้าทุกประเภทที่มีทุนขั้นต่ำของแต่ละร้านค้าน้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท

(๑๖) การทำกิจการโฆษณา

(๑๗) การทำกิจการโรงแรม เว้นแต่บริการจัดการโรงแรม

(๑๘) การนำเที่ยว

(๑๙) การขายอาหารหรือเครื่องดื่ม

(๒๐) การทำกิจการเพาะขยายหรือปรับปรุงพันธุ์พืช

(๒๑) การทำธุรกิจบริการอื่น ยกเว้นธุรกิจบริการที่กำหนดในกฎกระทรวง

การจดทะเบียนภาระจำยอม

● ความหมาย

ภาระจำยอม คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

● กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ ถึง มาตรา ๑๔๐๑

- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอม
ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๐

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ภาระจำยอม** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น จะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น ตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมด

๒. **ภาระจำยอมเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น บางคนมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเฉพาะส่วนของตน

๓. **ภาระจำยอมบางส่วน หรือ ภาระจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนของตน ต้องตกอยู่ในภาระจำยอม

๔. **แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม** หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้ว โดยภาระจำยอมนั้นแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภาระทรัพย์สิน ต่อมาคู่กรณีมีการตกลงย้ายไปยังส่วนอื่น หรือเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับภาระจำยอมนั้น ๆ หรือกรณีมีการแบ่งแยก

สามยทรัพย์แล้ว ปรากฏว่าภาระจำยอมนั้นไม่ใช่ หรือใช้ไม่ได้ตามรูปการ เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยก คู่กรณีจึงมาขอเปลี่ยนแปลงข้อตกลงภาระจำยอมที่จดทะเบียนไว้เดิม

๕. ปลดภาระจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้ว ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากภาระจำยอม (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๖. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดภาระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ขณะจดทะเบียนแบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๗. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบภาระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้วออกจากกันโดยขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๘. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลดภาระจำยอม) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้วออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ และบางแปลงพ้นจากภาระจำยอมที่แต่ต้องอยู่ (หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น)

๙. เลิกภาระจำยอม หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะให้ภาระจำยอมดังกล่าวหมดไป หรือกรณีที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ไว้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกภาระจำยอม” เช่นกัน

๑๐. เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอม หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์ ต่อมาเจ้าของสามยทรัพย์ประสงค์เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอมที่เคยจดทะเบียนไว้ในแปลงสามยทรัพย์เท่านั้น โดยที่ยังไม่มีการเลิกภาระจำยอม

(ปรับปรุงชื่อประเภทให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐)

● สารสำคัญ

- ภาระจำยอมก่อให้เกิดขึ้นโดยอายุความและโดยนิติกรรม นอกจากนี้ยังมีภาระจำยอมที่เกิดขึ้นจากการสร้างโรงเรือนรुक้าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต
- ภาระจำยอมจะต้องมีอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย ๒ อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หนึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ อีกอสังหาริมทรัพย์หนึ่งเรียกว่า สามยทรัพย์
- คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นในเรื่องภาระจำยอมไว้ สรุปได้ว่าเจ้าของภารยทรัพย์กับเจ้าของสามยทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลคนเดียวกัน ไม่มีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระจำยอม ทั้งนี้เพราะภาระจำยอมจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของเจ้าของต่างกัน
- กรณีอสังหาริมทรัพย์ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ เช่น ยอมให้มีทางเดินทางน้ำหรือยอมให้ขายคาน้ำต่างของผู้อื่นรुक้าเข้ามาในที่ดินของตนหรือยอมที่จะไม่ปลูกตึก บ้านโรงเรือนเพื่อที่จะไม่ปิดบังแสงสว่างหรือ ทางลมในที่ดินข้างเคียง เป็นต้น ให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท “ภาระจำยอม” โดยให้ผู้ขอจดทะเบียนยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และจัดทำบันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนประเภท “ภาระจำยอม” และถ้าคู่กรณีประสงค์จะจดไว้ในโฉนดเป็นสามยทรัพย์ด้วย ก็ให้จดทะเบียนได้
- กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมแต่เพียงบางส่วนในบันทึกข้อตกลงต้องกำหนดกรรมหรือการงดเว้นไว้ให้ชัดเจนแน่นอนมากที่สุดที่จะทำได้ เช่น ภาระจำยอม

เรื่องทางเดินบางส่วนจะต้องกำหนดขนาดกว้างยาวของทางและจากทิศไหนไปทิศไหนไว้ด้วย ส่วนชื่อประเภทของนิติกรรมคงใช้ชื่อประเภทว่า “ภาระจำยอม”

- กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมผูกพันเฉพาะส่วนของตนจะต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นๆ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “ภาระจำยอมเฉพาะส่วน”

- หากมีกรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้มาโดยอายุความ ให้ผู้ได้มายื่นคำขอพร้อมหลักฐานแสดงการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น คำสั่งศาล เป็นต้น ถ้าเป็นกรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมบางส่วน เฉพาะส่วน ตามคำสั่งศาล ไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มาแสดง เพราะเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล

- กรณีมีการแบ่งแยกการยทรัพย์ หากคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปยังคงเป็นภาระจำยอมอยู่ก็ดี หรือตกลงกันให้หลุดพ้นจากภาระจำยอมก็ดี ให้อนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีครอบจำนองหรือปลอดจำนอง ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ เรื่อง วิธีจัดแจ้งครอบจำนองและวิธีการปลอดจำนอง โดยใช้ชื่อประเภทว่า “ครอบภาระจำยอม” หรือ “ปลอดภาระจำยอม” แล้วแต่กรณี

- กรณีมีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ให้ยกรายการที่ได้รับประโยชน์จากภาระจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ไปจัดแจ้งในโฉนดแบ่งแยกด้วย ถ้าเป็นกรณีที่มีได้จดทะเบียนภาระจำยอมในโฉนดสามยทรัพย์แต่คู่กรณีมีความประสงค์จะให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในโฉนดแบ่งแยก คู่กรณีต้องขอให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในโฉนดสามยทรัพย์เดิมก่อน

- กรณีภาระจำยอมแต่ต้องส่วนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ และคู่กรณีได้ตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นหรือในกรณีที่มีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ และปรากฏว่าภาระจำยอมนั้นไม่ใช้และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกใดก็ดี ให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานให้ชัดเจนว่า คู่กรณีตกลงกันอย่างใด แล้วจึงจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม” ไว้ในแปลงการยทรัพย์ แต่ถ้าแปลงสามยทรัพย์ได้จดทะเบียนรับประโยชน์ไว้ด้วยก็ให้จดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ด้วย

- เมื่อได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้ว ถ้าคู่กรณีประสงค์จะเลิกภาระจำยอมต่อกันให้บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้ และจดทะเบียนในประเภท “เลิกภาระจำยอม”

- แม้ที่ดินไม่ได้อยู่ติดกันก็สามารถใช้ทางภาระจำยอมได้ ไม่ต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมหรือที่ดินที่อยู่ติดกัน
- ภาระจำยอมไปสู่ที่ใดก็ได้ ไม่ต้องเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ
- ภาระจำยอมเป็นการตกลงกันระหว่างเจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดเวลาไว้ก็ถือว่าภาระจำยอมมีอยู่ตลอดไปจนกว่าภาระจำยอมนั้นจะระงับไป และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น
- ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ตกติดแก่ตัวทรัพย์ตั้งนั้น ผู้ที่จะใช้ภาระจำยอมนอกจากเจ้าของที่ดินแล้วยังได้ครอบคลุมถึงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น เช่น บ้าน อาคารเป็นต้น และแม้ที่ดินจะเปลี่ยนเจ้าของไปก็ตามภาระจำยอมก็ยังคงมีอยู่

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับภาระจำยอม

๑. การที่ดินแปลงหนึ่งได้จดทะเบียนเป็นภารยทรัพย์ของที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินภารยทรัพย์ประสงค์จะจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นใช้ประโยชน์ ถนนภาระจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้เป็นทางผ่านต่อไปอีก เป็นการจดทะเบียนภาระจำยอมในลักษณะเดียวกัน ไม่ถือว่าทำให้ประโยชน์แห่งภารยทรัพย์ลดยไปหรือเสื่อมความสะดวกตามมาตรา ๑๓๙๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. แม้ภาระจำยอมจะตกติดไปกับภารยทรัพย์เสมอไม่ว่าภารยทรัพย์นั้นโอนไปยังผู้ใดก็ตาม (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๐/๒๕๐๒) แต่ถ้าเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน เมื่อภารยทรัพย์ได้กลายเป็นทางสาธารณะ และได้มีการโอนที่ดินแปลงภารยทรัพย์ที่มีภาระจำยอมเรื่องทางเดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์นั้น ไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวกอันต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๐ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อโอนเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วภาระจำยอมในที่ดินแปลงดังกล่าวก็ย่อมถูกสิ้นหมดสภาพไปในตัว (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๔๐/๒๕๑๐) จึงจดทะเบียนโอนเป็นทางสาธารณประโยชน์ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมเสียก่อน

๓. การระจำยอมเป็นทรัพย์สินเหนือที่ดินแปลงการยทรัพย์ ต้องจดทะเบียนในที่ดินแปลงการยทรัพย์จึงจะให้ผลเป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ เมื่อก่อนที่ดินแปลงการยทรัพย์โอนไป การระจำยอมจึงตกติดไปกับที่ดินแปลงการยทรัพย์นั้นด้วย ส่วนที่ดินแปลงสามยทรัพย์นั้นไม่มีกฎหมายบังคับว่าจะต้องจดทะเบียนในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ด้วยแต่อย่างใด การจดทะเบียนการระจำยอมจะบันทึกการจดทะเบียนไว้ในที่ดินแปลงการยทรัพย์เท่านั้น แต่ถ้าคู่กรณีประสงค์จะให้จดบันทึกไว้ในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ด้วยก็ให้จดทะเบียนได้ ดังนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ประสงค์จะให้เลิกรายการจดทะเบียนการระจำยอม อันเป็นการล้างรายการจดทะเบียนการระจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ให้หมดสิ้นไป แม้จะเป็นการขอจดทะเบียนแต่เพียงฝ่ายเดียว ก็ควรจะได้รับจดทะเบียนให้ได้โดยใช้ประเภทการจดทะเบียนว่า “เลิกรายการจดทะเบียนการระจำยอม”

๔. ที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนแล้ว หากมีการจดทะเบียนการระจำยอมภายหลัง แต่ผู้รับจำนองไม่ได้ให้ความยินยอมพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการระจำยอมได้หรือไม่เห็นว่าได้วางทางปฏิบัติไว้ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้ความยินยอมก็ตาม แต่เมื่อการขอจดทะเบียนการระจำยอมในกรณีนี้ มิใช่นิติกรรมที่ผู้ขอจดทะเบียนแล้วเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจรับการขอจดทะเบียน ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการที่ผู้รับจำนองจะขอให้ลบการระจำยอมที่จดทะเบียนภายหลังการจำนองได้ก็ต่อเมื่อการจดทะเบียนการระจำยอมภายหลังนั้นทำให้เป็นที่เสื่อมเสียสิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนอง เมื่อขณะนั้นยังไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าการจดทะเบียนการระจำยอมที่ติดดังกล่าวจะทำให้เสื่อมเสียสิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนองอย่างไร และหากกรณีต้องลบการระจำยอมที่จดภายหลังออกจากทะเบียนหาใช่เพราะนิติกรรมเป็นโมฆะไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้แจ้งคู่กรณีทราบด้วยว่า การจดทะเบียนการระจำยอมภายหลังการจำนองโดยผู้รับจำนองไม่ได้ให้ความยินยอมนี้อาจถูกลบสิทธิจากทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๒ ได้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้ว จดทะเบียนต่อไปได้

๕. การระจำยอมที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย สิทธิการใช้ที่ดินอันตกเป็นการระจำยอม ตกติดไปยังผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นสามยทรัพย์นั้นด้วย (ฎีกา ๑๐๕๒/๒๕๓๔) แม้ต่อมาที่ดินแปลงสามยทรัพย์จะโอนไปยังบุคคลอื่น ผู้รับโอนที่ดินแปลงสามยทรัพย์ย่อมรับไปทั้งสิทธิ

และหน้าที่จากผู้อน ในการจดทะเบียนจึงต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์คนปัจจุบันเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน

๖. สำนักงานที่ดินรายงานการเพิกถอนรายการจดทะเบียนการะจำยอมตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้กรมที่ดินทราบ เนื่องจากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการะจำยอมด้วยพิเคราะห์เห็นว่า การะจำยอมสิ้นไปตามมาตรา ๑๓๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะเหตุไม่ได้ใช้ทางการะจำยอมมานานกว่า ๑๐ ปี กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียนในประเภท “เลิกการะจำยอม (ตามคำสั่งศาล....)” ไม่ใช่เพิกถอนรายการจดทะเบียนการะจำยอม ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๗. วัดสามารถจดทะเบียนการะจำยอมที่ธรณีสงฆ์ได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๘/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐)

๘. การที่ ส. ช. และ อ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขอจดทะเบียนการะจำยอมให้ที่ดินบางส่วน เป็นทางเดินของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ อำเภอเดียวกัน ซึ่งมีชื่อ ส. ช. อ. และ ศ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กรณีดังกล่าวถือได้ว่าที่ดินสองแปลงนั้นต่างเจ้าของกันสามารถจดทะเบียนการะจำยอมให้ได้

๙. กรณีโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนการะจำยอมบางส่วนไม่เต็มแปลง โดยระบุแนวเขตทางการะจำยอมไว้แน่นอน ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ยื่นขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าว ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวก จึงไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ให้ความยินยอมในการจดทะเบียนแบ่งแต่อย่างใด ในการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงแยกใดจะมีการะจำยอมครอบติดอยู่หรือไม่มีการะจำยอมครอบติดอยู่ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้จดทะเบียนการะจำยอมไว้ พร้อมทั้งหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีการะจำยอมติดอยู่หรือไม่

๑๐. กรณีการแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์ ถ้าคู่กรณีมิได้ตกลงกันไว้ว่าจะให้ที่ดินแปลงแยกใดหลุดพ้นจากการะจำยอม การะจำยอมยังคงแต่ต้องที่ดินโฉนดที่ดินทุกแปลงทั้งแปลงแยกและแปลงคงเหลือ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่า ถ้ามีการแบ่งแยกการยทรัพย์การะจำยอมยังคงมีอยู่ทุกส่วนที่แยกออก

๑๑. การจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม ถ้าฝ่ายเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ใช่เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจทำนิติกรรมในที่ดินนั้น ตัวอย่างเช่น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๐/๒๕๑๔) ก่อนหน้าที่เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดให้ จำเลยที่ ๑ กับโจทก์ถือกรรมสิทธิ์ที่พิพาทร่วมกันนั้น โจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทร่วมกับจำเลยที่ ๑ อยู่หลังจากออกโฉนดดังกล่าวแล้วโจทก์ก็ยังครอบครองร่วมอยู่กับจำเลยที่ ๑ ตลอดมา การที่คณะกรรมการสำรวจการออกโฉนดที่ดินยกเลิกโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗๙๗ (ฉบับเดิม) แล้วออกโฉนดใหม่โดยใช้เลขเดิมให้จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของที่พิพาทแต่ผู้เดียว แม้จะถือว่าเป็นการครอบครองเป็นเจ้าของที่พิพาททั้งแปลงโดยลำพังแต่นั้นมา จำเลยที่ ๑ ก็ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่พิพาทส่วนของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ เพราะนับถึงวันฟ้องเป็นเวลาเพียง ๘ ปีเศษเท่านั้น เมื่อที่พิพาทส่วนของโจทก์ยังเป็นของโจทก์อยู่อย่างเดิม จำเลยที่ ๑ ไม่ใช่เจ้าของที่พิพาทส่วนของโจทก์ไม่มีอำนาจโอนให้แก่ผู้ใดได้ การที่จำเลยที่ ๑ โอนให้นาง พ. นาง พ. จึงได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนที่จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของเท่านั้น การที่นาง พ. โอนที่พิพาทในส่วนที่เป็นของโจทก์ให้จำเลยที่ ๓ และ ๔ ไปก็จะถือว่าได้มีการโอนกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙, ๑๓๐๐ ไม่ได้ เพราะนาง พ. ผู้โอนไม่ใช่เจ้าของ จำเลยที่ ๓ และ ๔ จะยกเหตุที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตขึ้นต่อผู้โจทก์ผู้เป็นเจ้าของหาได้ไม่ โจทก์ก็มีสิทธิติดตามเอาส่วนของโจทก์คืนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖

๑๒. กรณีการจัดสรรที่ดินถ้าได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้ที่ดินจัดสรรแปลงใดให้ตกอยู่ในบังคับเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ เมื่อบริษัทจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินก็ได้ระบุในแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นถนนภาระจำยอมของโครงการ ถนนดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณูปโภคของบริษัท เนื่องจากได้จัดให้มีขึ้นเพื่อจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะหลุดพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต้องปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ใน มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การที่บริษัทฯ จดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรที่เป็นถนนภาระจำยอมของโครงการให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ แม้โดยปกติเจ้าของกรรมสิทธิ์ในภาระทรัพย์จะมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายที่ดินได้ ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ตามแต่ถือว่าเป็นการเตรียมการเพื่อหลีกเลี่ยงขั้นตอนปฏิบัติตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

ซึ่งการพิจารณาว่าการกระทำใดเป็นการขัดขวางต่อการใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมจะเอาแน่นอนตายตัวไม่ได้ ต้องแล้วแต่พฤติการณ์ความสัมพันธ์ระหว่างทรัพย์สิน เจตนาในการกำหนดให้เข้าไปซึ่งภาระจำยอม และความเสียหายที่จะตกแก่สามยทรัพย์เป็นเรื่อง ๆ ไป ถ้าการกระทำของเจ้าของภารยทรัพย์เป็นเหตุให้เจ้าของสามยทรัพย์ได้รับความเสียหาย เจ้าของสามยทรัพย์ย่อมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายฐานละเมิดได้ ตามมาตรา ๔๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อนิติกรรมที่ขอจดทะเบียนไม่เป็นโมฆะพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียนให้ ไม่อาจปฏิเสธการจดทะเบียนได้ หากเจ้าของสามยทรัพย์ได้รับความเสียหายจากการโอนนั้นอย่างไร ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเอากับเจ้าของภารยทรัพย์ที่ทำให้เกิดความเสียหายได้ตามกฎหมาย

๑๕. เมื่อภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่กฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ มิได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ ภาระจำยอมจึงย่อมตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์และภารยทรัพย์ แม้จะมีการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปให้แก่บุคคลอื่นภาระจำยอมก็หาได้หมดสิ้นไป เว้นแต่กรณีจะต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้นภาระจำยอมจึงจะระงับ สำหรับกรณีนี้เมื่อปรากฏว่า ๑ และ ๒ ซึ่งเป็นผู้ขอไม่ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องด้วย เนื่องจากรับโอนมาภายหลัง แต่ตามหลักของกฎหมายถือได้ว่าเป็นคู่ความด้วย โดยเป็นผู้สืบสิทธิของคู่ความฝ่ายโจทก์ยอมผูกพันตามคำพิพากษาศาลฎีกา ฉะนั้น ผู้ขอทุกรายรวมทั้ง ๑ และ ๒ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินในภาระจำยอมตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และเทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๖/๒๕๕๐ ย่อมมีสิทธิขอจดทะเบียนภาระจำยอมได้ ดังนี้ เพื่อให้การจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนดังกล่าวเป็นไปตามผลของคำพิพากษาศาลฎีกา จึงเห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) ตามคำพิพากษาศาลฎีกาให้แก่ผู้ขอได้

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑/๒๔๙๗ การที่โจทก์ใช้คู่จำเลยเป็นที่สำหรับเก็บเรื่อนั้น ไม่ใช่เป็นทางสัญจรไปมา การเอาเรือเข้าออกจากคูหาใช่เป็นการไปมาไม่ ทางสัญจรของโจทก์มีคลองบางขุนเทียนอยู่แล้ว ภาระจำยอมนั้นประสงค์เพื่อประโยชน์อนุเคราะห์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้ที่ดินทั้ง ๒ ฝ่ายมีสภาพอยู่ได้โดยปกติสุข แต่เรื่องนี้โจทก์ใช้คู่เป็นที่เก็บเรือ คู่เป็นประโยชน์แก่เรือหาได้เป็นประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ไม่ จึงไม่ต้องด้วยลักษณะภาระจำยอม ตามมาตรา ๑๓๘๗

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๕/๒๔๘๕ แม้โจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินจะไม่ได้ใช้ทางเดินบนที่ดินของจำเลยด้วยตนเอง เพียงแต่คนในที่ดินของโจทก์ใช้ทางเดินนั้นโดยไม่มีใครห้ามปราม และไม่ต้องรับอนุญาตจากใครมาเกิน ๑๐ ปี ก็เกิดภาระจำยอมโดยทางอายุความได้สิทธิ

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๐/๒๕๑๐ ทางเดินอาจตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินรายอื่น และก็อาจกลายเป็นทางสาธารณะได้ ซึ่งเมื่อเป็นทางเดินสาธารณะแล้วสิทธิในภาระจำยอมของเจ้าของที่ดินรายอื่นก็ย่อมถูกสิ้นหมดสภาพไปในตัว

สิทธิการใช้ที่ดินอันตกเป็นภาระจำยอมนั้น กฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ หาได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะไม่ ทั้งตกติดไปยังผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสามยทรัพย์นั้นด้วย

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๐๐/๒๕๓๕ คำว่าหมดประโยชน์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๐ หมายความว่า ไม่สามารถจะใช้ประโยชน์ต่อไปได้ในขณะใดขณะหนึ่งเพราะหากกลับไปใช้ภาระจำยอมได้เมื่อใด ภาระจำยอมนั้นก็กลับมีขึ้นมาอีกแต่ต้องยังไม่พ้นอายุความตามมาตรา ๑๓๙๙ เมื่อทางภาระจำยอมยังมีสภาพเป็นทางอยู่เจ้าของสามยทรัพย์จะใช้เมื่อใดก็ได้ การที่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์เป็นเจ้าของที่ดินแปลงอื่นและมีสิทธิผ่านที่ดินแปลงดังกล่าวเข้าออกทางสาธารณะได้ ไม่มีผลกระทบต่อภาระจำยอมซึ่งเป็นทรัพย์สินระหว่างสามยทรัพย์และภารยทรัพย์ เพราะกฎหมายมุ่งถึงประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ ฉะนั้น ทางภาระจำยอมจึงยังไม่หมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ยังไม่สิ้นไปตามมาตรา ๑๔๐๐

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗/๒๕๓๙ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ อสังหาริมทรัพย์จะตกอยู่ในภาระจำยอมก็ต้องเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น กรณีการใช้ทางในที่ดินของบุคคลหนึ่งจะตกเป็นทางภาระจำยอมโดยอายุความก็ต้องเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของบุคคลอื่นเท่านั้น ไม่ใช่เพื่อประโยชน์แก่ตัวบ้านซึ่งเจ้าของบ้านอาศัยสิทธิปลูกอยู่บนที่ดินของบุคคลดังกล่าว โจทก์ที่ ๒ เป็นเจ้าของบ้านซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินของโจทก์ที่ ๑ ให้กับบ้านโจทก์ที่ ๑ โจทก์ที่ ๒ ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่บ้านตั้งอยู่จึงไม่อาจอ้างการได้สิทธิทางภาระจำยอมโดยอายุความตามมาตรา ๑๔๐๑ ทางพิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์เท่านั้น...

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๒๐/๒๕๓๙ โจทก์และจำเลยที่ ๑ จดทะเบียนภาระจำยอมโดยมีเงื่อนไขว่า เจ้าของสามยทรัพย์จะเปิดให้เจ้าของที่ดินแปลงอื่นร่วมใช้ด้วยไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าของภารยทรัพย์ และยอมถือว่าประพฤตผิดสัญญา จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ได้รับการให้ที่ดินสามยทรัพย์จากจำเลยที่ ๑ ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ จำเลยที่ ๒

ได้นำที่ดินที่รับให้ไปจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินแปลงอื่นผ่านที่ดินแปลงนี้มาร่วมใช้ทางภาระจำยอมบนที่ดินของโจทก์ ส่วนจำเลยที่ ๓ ได้เปิดทางให้ผู้อื่นซึ่งมีบ้านอยู่ในที่ดินแปลงอื่นผ่านเข้ามาในที่ดินสามยทรัพย์แล้วผ่านทางภาระจำยอมโดยไม่ได้รับอนุญาตจากโจทก์ออกสู่ทางสาธารณะด้วย เป็นการประพฤติดิสัญญาและเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ภรรยาทรัพย์ โจทก์ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ รับโอนมาได้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๔/๒๕๓๙ ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่กฎหมายก่อตั้งขึ้นสำหรับเจ้าของสามยทรัพย์ การสื่อสารแห่งประเทศไทยจำเลยซึ่งเป็นเพียงผู้เช่าที่ดินของกระทรวงการคลังเป็นที่ตั้งที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขได้ใช้ทางพิพาทในที่ดินของโจทก์ขนส่งไปรษณีย์ภัณฑ์เข้าออกมิได้เป็นการใช้แทนหรือทำในนามหรือเพื่อประโยชน์ของกระทรวงการคลัง อันจะก่อให้เกิดภาระจำยอมแก่สามยทรัพย์ แม้จะใช้มาเป็นเวลา ๑๐ ปีเศษ ก็ไม่ก่อให้เกิดภาระจำยอม จำเลยจะอ้างสิทธิว่าได้ใช้ทางพิพาทจนได้ภาระจำยอมแก่กระทรวงการคลังเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าแล้วไม่ได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๑๔/๒๕๓๙ ที่ดินของจำเลยที่มีที่ดินของโจทก์เป็นทางภาระจำยอมอยู่แล้ว แม้ต่อมาจะมีทางออกทางอื่นโดยมีถนนสาธารณะตัดผ่านที่ดินของจำเลยก็หาทำให้ทางภาระจำยอมในที่ดินของโจทก์ที่มีอยู่แล้วสิ้นไปไม่ กรณียังมีใช้เป็นเรื่องภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๐ ภาระจำยอมในที่ดินของโจทก์จึงมิได้หมดประโยชน์แก่ที่ดินสามยทรัพย์ของจำเลย

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๘/๒๕๔๑ ภาระจำยอมย่อมก่อให้เกิดขึ้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ ผู้ที่จะฟ้องบังคับภาระจำยอมได้จึงต้องเป็นเจ้าของสามยทรัพย์เท่านั้น เมื่อปรากฏว่าขณะฟ้องคดีนี้โจทก์ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสามยทรัพย์ให้บุคคลอื่นไปแล้ว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยผู้เป็นเจ้าของภรรยาทรัพย์ แม้ตามสัญญาให้ทางผ่านที่ดินระบุว่าหากที่ดินของโจทก์ได้โอนไปยังบุคคลหนึ่งบุคคลใด จ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทเดิมยินยอมให้ใช้ทางนั้นเป็นทางผ่านสัญจรไปมาได้ก็ตาม และบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินจากโจทก์จะมีสิทธิอย่างไรก็เป็นเรื่องที่บุคคลจะไปใช้สิทธิของตนเอง เมื่อยังไม่ปรากฏชัดแจ้งว่ามีการไม่ชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก โจทก์ย่อมไม่มีอำนาจใช้สิทธิดังกล่าวแทนได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๘๒/๒๕๔๑ โจทก์ได้สิทธิภาระจำยอมโดยอายุความตามคำพิพากษาของศาล โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยเจ้าของภรรยาทรัพย์ไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมที่โจทก์ได้มาแต่จำเลยเพิกเฉยถือได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์ซึ่งเป็น

เจ้าของสามยทรัพย์จึงฟ้องจำเลยในฐานะเจ้าของภารยทรัพย์ให้จดทะเบียนสิทธิการะจำยอมให้แก่โจทก์ได้

คดีก่อนโจทก์ฟ้อง ส. เจ้าของภารยทรัพย์ที่จำเลยรับโอนต่อมา โดยจำเลยมิได้เป็นคู่ความในคดีนั้นก็ตาม แต่เมื่อคดีก่อนศาลมีคำพิพากษาว่าโจทก์ได้สิทธิการะจำยอมในทางพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๑ ประกอบมาตรา ๑๓๘๒ จึงเป็นกรณีที่โจทก์ได้สิทธิการะจำยอมอันเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง เป็นทรัพย์สินสิทธิคนละประเภทกับกรรมสิทธิ์ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจในอสังหาริมทรัพย์ของตน และการะจำยอมเป็นทรัพย์สินที่กฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ มิได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ การะจำยอมจึงย่อมตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์และภารยทรัพย์ แม้จะมีการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปให้แก่บุคคลอื่น การะจำยอมก็หาได้หมดสิ้นไปไม่ เว้นแต่กรณีจะต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้น ดังนั้น ไม่ว่าจำเลยจะโอนทรัพย์สินที่พิพาทมาโดยสุจริตหรือไม่ก็ตามก็ไม่อาจจะยกขึ้นต่อสู้กับสิทธิการะจำยอมของโจทก์ได้ คำพิพากษาศาลดังกล่าวจึงผูกพันจำเลยด้วยในฐานะที่เป็นเจ้าของภารยทรัพย์

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๙๑-๒๐๙๒/๒๕๕๒ การะจำยอมจะสิ้นไปก็แต่เมื่อภารยทรัพย์หรือสามยทรัพย์สลายไปทั้งหมดหรือมิได้ใช้สิบปี ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๗ หรือมาตรา ๑๓๙๙ ดังนั้น แม้ผู้ร้องจะมีได้เป็นคู่ความในคดีและรับโอนที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์จากจำเลยโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริต ผู้ร้องจะยกการรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสุจริตขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การะจำยอมที่มีอยู่ในที่ดินนั้น ต้องสิ้นไปเพราะเหตุที่มีได้จดทะเบียนการะจำยอมหาได้ไม่

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๔๒/๒๕๕๒ โจทก์ใช้ทางพิพาทโดยถือวิสาสะ แม้ใช้เป็นเวลานานเท่าใดก็ได้การะจำยอมในทางพิพาท

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๑๕-๓๕๑๕/๒๕๕๒ การะจำยอมในเรื่องทางเดินเป็นทรัพย์สินที่กฎหมายก่อตั้งขึ้นสำหรับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เมื่อโจทก์เป็นเพียงผู้อาศัยมิใช่เจ้าของที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์ โจทก์จึงไม่มีสิทธินำคดีมาฟ้องในเรื่องทางการะจำยอมดังกล่าว

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๖๕/๒๕๕๓ จำเลยทำสัญญาจะซื้อที่ดินจากโจทก์ โดยมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนการะจำยอมให้แก่ที่ดินของโจทก์ในส่วนที่เหลือจากการขาย ต่อมา

จำเลยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวแต่ยังไม่จดทะเบียนภาระจำยอม แต่ได้ทำหนังสือ ยืนยันว่าจะจดทะเบียนภาระจำยอมของโจทก์ภายหลัง จำเลยมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่ดินของ จำเลยจึงตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินโจทก์

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๖๘/๒๕๔๓ ที่ดินของโจทก์ไม่มีทางออกสู่ถนน สาธารณะได้ โจทก์จึงซื้อที่ดินจากจำเลยโดยมีข้อตกลงว่าจำเลยจะต้องจัดให้โจทก์ได้ภาระจำยอมเหนือที่ดินทุกแปลงที่เป็นทางออกสู่ถนนสาธารณะ จำเลยก็ได้แบ่งแยกที่ดินจนเหลือเป็นรูปถนน จดที่ดินของโจทก์ และจดที่ดินทั้งสิ้นแปลงที่โจทก์ซื้อจากจำเลยเพิ่มเติม ซึ่งโจทก์อาจใช้เป็นถนน ขนาดให้รถยนต์เข้าออกได้หมด ข้อตกลงเช่นนี้แม้จะมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ก็ใช้บังคับกันได้ในระหว่างคู่กรณี

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๖๓/๒๕๔๓ ไม่มีกฎหมายใดห้ามการจดทะเบียน ภาระจำยอมตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ทั้งการที่โจทก์ฟ้องบังคับให้จดทะเบียนภาระจำยอม เป็นการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอมอย่างหนึ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๑

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๐๐/๒๕๔๓ เมื่อการดำเนินการขายที่ดินของ ห้างหุ้นส่วนจำกัด น. เป็นการจัดสรรที่ดิน ทางเท้า ท่อระบายน้ำใต้ทางเท้า และถนนคอนกรีต ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินพิพาทยอมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรโดยผล ของกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แม้จำเลยจะซื้อ ที่ดินพิพาทมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในคดีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด น. ถูกฟ้องเป็นคดี ล้มละลาย ก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมนั้นสิ้นไป

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๔/๒๕๔๔ แม้โจทก์ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เมื่อคำนวณถึงวันที่จำเลยปิดกั้นทางพิพาทเป็นทางผ่านเข้าออกยังไม่ครบ ๑๐ ปีก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ อาศัยอยู่ในที่ดินของโจทก์มานาน ๒๐ ปีแล้ว แสดงว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทผ่านเข้าออกตั้งแต่อาศัย อยู่ในที่ดินดังกล่าวจนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เมื่อนับระยะเวลาทั้งสองตอนติดต่อกันแล้วเกินกว่า ๑๐ ปี ทางพิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอมโดยอายุความแก่โจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ มาตรา ๑๔๐๑

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๗/๒๕๔๔ เมื่อนับตั้งแต่ปีที่โจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินจนถึงปี ๒๕๓๓ ซึ่งจำเลยเปิดทางพิพาทแล้วยังไม่ถึง ๑๐ ปี ทางพิพาทจึงยังไม่ตกเป็น ภาระจำยอมโดยอายุความในส่วนนี้

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๕-๖๐๖/๒๕๔๔ บิดาจำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้โจทก์โดยรับรองว่าจะจัดให้มีทางเดินออกสู่ถนนสาธารณะได้ ซึ่งเป็นข้อตกลงตามสัญญาจะซื้อจะขายที่มีลักษณะคล้ายภาระจำยอมอันเป็นทรัพย์สิน เมื่อโจทก์ไม่จดทะเบียนการได้มาจึงไม่บริบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก แต่ใช้ได้ในช่วงคู่สัญญาในฐานะบุคคลสิทธิ การที่โจทก์ใช้ทางพิพาทเดินผ่านที่ดินที่จำเลยรับมรดกจากบิดาเกิน ๑๐ ปี แม้เดิมโจทก์จะเข้าใจว่าเดินโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาดังกล่าว แต่เมื่อโจทก์มีเจตนาถือเอาทางพิพาทเป็นทางเดินผ่าน ถือได้ว่าโจทก์ใช้ทางพิพาทโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาใช้เป็นทางเข้าออกของโจทก์ ทางพิพาทจึงตกเป็นทางภาระจำยอม

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๙/๒๕๔๔ ปัญหาว่าสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำข้อ ๑๐ ที่ว่า “ผู้จะขายตกลงสร้างถนนคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ ประปา และไฟฟ้ามาจดที่ดินที่จะซื้อจะขาย พร้อมอนุญาตให้ที่ดินที่จะซื้อจะขายใช้ถนนและสาธารณูปโภคของโครงการหมู่บ้าน ส. เป็นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะ” เป็นข้อสัญญาที่บังคับให้จดทะเบียนภาระจำยอมได้หรือไม่นั้น ข้อสรุปของสัญญามีว่า “ผู้จะขายที่ดินตกลงให้ที่ดินที่จะซื้อจะขายใช้ถนนสาธารณูปโภค...” เป็นการให้สิทธิแก่ที่ดินที่จะซื้อจะขายเหนืออสังหาริมทรัพย์อื่นอันเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จะซื้อจะขาย จึงเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอมโจทก์ย่อมบังคับให้จดทะเบียนได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๓๔/๒๕๔๔ โจทก์ใช้ทางพิพาทโดยเข้าใจว่าทางดังกล่าวเป็นทางสาธารณะ ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิผ่านทางพิพาทโดยการครอบครองดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๑ ประกอบด้วยมาตรา ๑๓๘๒ แม้โจทก์จะใช้ทางพิพาทเกินกว่า ๑๐ ปี ทางพิพาทก็ไม่เป็นภาระจำยอมเพื่อที่ดินของโจทก์

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๒๗/๒๕๔๔ ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่กฎหมายก่อตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นอันเรียกว่าสามยทรัพย์ การที่จำเลยเป็นเจ้าของตึกแถวซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินที่อยู่ติดทางพิพาทเพื่อประโยชน์ส่วนตัวของจำเลยโดยเฉพาะ มิได้เกี่ยวกับประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่จำเลยเป็นเจ้าของ ภาระจำยอมจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๕๙/๒๕๔๕ การได้ภาระจำยอมโดยอายุความนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๑ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยอายุความได้สิทธิดังกล่าวไว้ในลักษณะ ๓ แห่งบรรพ ๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ซึ่งต้องเป็นกรณีเจ้าของสามยทรัพย์ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินการยทรัพย์นั้นโดยความสงบและเปิดเผย และด้วยเจตนาจะได้สิทธิภาระ

จำยอมในที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๔๐๑ ประกอบด้วยมาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งกฎหมายมุ่งประสงค์ให้ถือเอาการใช้ประโยชน์ของเจ้าของสามยทรัพย์เป็นสำคัญ โดยไม่ได้คำนึงว่าภารยทรัพย์นั้นจะเป็นของผู้ใดหรือเจ้าของสามยทรัพย์จะต้องรู้ว่าใครเป็นเจ้าของภารยทรัพย์นั้น ดังนั้น แม้โจทก์จะใช้ประโยชน์ในทางพิพาทกว้าง ๒ เมตร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินมีโฉนดของจำเลยรวมไปกับทางสาธารณะกว้าง ๒ เมตร โดยเข้าใจว่าเป็นทางสาธารณะทั้งหมด ต้องถือว่าโจทก์ได้ใช้ทางพิพาทในลักษณะจะให้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าวแล้ว เมื่อใช้ติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี โดยความสงบและโดยเปิดเผย โจทก์จึงได้ภาระจำยอมในทางพิพาท

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๐๓/๒๕๔๕ เมื่อโจทก์มีสิทธิใช้ทางภาระจำยอม จำเลยนำเสาคอนกรีตไปปักไว้และทำคานบนเสาเพื่อขัดขวางไม่ให้โจทก์ใช้ทางภาระจำยอม จึงเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๐๘/๒๕๔๕ จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับโจทก์ โดยมีข้อตกลงในวันกำหนดโอนที่ดินที่จะซื้อจะขายดังกล่าวว่า จำเลยยินยอมที่จะจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อให้โจทก์มีสิทธิในการใช้ถนนเข้า - ออก จากที่ดินของโจทก์ในที่ดินที่เป็นถนนทุกแปลงที่จำเลยมีกรรมสิทธิ์ เป็นสัญญาอย่างหนึ่งซึ่งก่อให้เกิดบุคคลสิทธิขึ้นในอันที่จะเรียกร้องบังคับกันได้ระหว่างโจทก์กับจำเลย แม้โดยสัญญานี้โจทก์จะไม่ได้มาซึ่งทรัพย์สินสิทธิในทางภาระจำยอมโดยปริบูรณ์ เพราะไม่ได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แต่บทมาตรานี้หาได้บัญญัติให้เป็นผลไปถึงว่านิติกรรมหรือสัญญานั้นเป็นโมฆะเสียเปล่าไปไม่ สัญญาดังกล่าวจึงยังคงมีผลก่อให้เกิดบุคคลสิทธิในอันที่จะเรียกร้องบังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญาและเมื่อที่ดินของจำเลยต้องตกอยู่ในภาระจำยอม ภาระจำยอมดังกล่าวจะสิ้นไปก็ด้วยเหตุตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ หรือมาตรา ๑๓๙๙ เมื่อภาระจำยอมยังไม่สิ้นไป โจทก์จึงมีสิทธิขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนภาระจำยอมตามข้อตกลงท้ายสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวได้

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๓/๒๕๔๖ เมื่อที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๒๖๗ ซึ่งมีสิทธิภาระจำยอมเกี่ยวกับทางเดินบางส่วนในที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๕๖๐๙ และ ๑๕๒๖๙ ถูกปล่อยให้เป็นที่ว่างเปล่า ไม่มีการหาผลประโยชน์ใด ๆ บนที่ดิน ความจำเป็นที่จะต้องเดินผ่านทางภาระจำยอมพิพาทไปสู่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๒๖๗ จึงไม่มีตามไปด้วย เมื่อทางภาระจำยอมไม่เคยใช้มาเกิน ๑๐ ปีแล้ว ภาระจำยอมจึงสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๙

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๓/๒๕๕๖ การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. จัดจำหน่ายที่ดินพร้อมตึกแถวซึ่งมีสภาพติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป โดยมีทางเท้าและถนนผ่านตึกหน้าโครงการเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ทางเท้าและถนนซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินจึงต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลง ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑ และข้อ ๓๐ โจทก์ซื้อที่ดินจากผู้รับโอนที่ดินมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ภาระจำยอมจึงตกติดไปยังโจทก์ด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ เมื่อก่อนที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของทางภาระจำยอมที่ตกแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลงรวมทั้งที่ดินของจำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทได้

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๔๘/๒๕๕๖ โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นสามยทรัพย์ โจทก์ยอมมีสิทธิใช้ทางภาระจำยอมซึ่งกว้าง ๔ เมตร เข้าออกสู่ถนนสาธารณะตรงจุดใดบริเวณใดในเวลาใดก็ได้ การที่จำเลย.....ทำประตูเหล็กปิดกั้นรถยนต์ที่จะผ่านเข้าออก.....โจทก์เข้าออกไม่สะดวกเพราะโจทก์จะต้องคอยขออนุญาตจำเลยเปิดประตู ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทางภาระจำยอมได้เต็มตามสิทธิ ถือได้ว่าจำเลยกระทำการอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๐ จำเลยไม่มีสิทธิที่จะเช่นนั้น

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๕๗/๒๕๕๖ จำเลยยังใช้ทางเดินภาระจำยอมในที่ดินของโจทก์เดินผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะอยู่เมื่อมีการขัดขวางโดยบริษัท ข. ผู้ขายที่ดินให้โจทก์ปิดกั้นทางภาระจำยอม จำเลยกับพวกก็ใช้สิทธิฟ้องให้บริษัทดังกล่าวเปิดทางภาระจำยอม จนในที่สุดศาลฎีกาพิพากษาให้ทางพิพาทเป็นทางภาระจำยอมและให้รื้อสิ่งก่อสร้างที่กระทำลงบนทางภาระจำยอม ซึ่งอยู่ระหว่างการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี อันเป็นข้อแสดงว่าจำเลยยังต้องการใช้ทางภาระจำยอมและตามรูปการทางภาระจำยอมนั้นก็สามารถใช้ได้อยู่

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๕๘/๒๕๕๙ โฆษกกรรมนั้นไม่อาจให้สัตยาบันแก่กันได้ และผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใดจะยกความเสียหายแห่งโฆษกกรรมขึ้นกล่าวอ้างก็ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒ วรรคหนึ่ง ปัญหาว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทเป็นโฆษณาหรือไม่จึงเป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยจะไม่ได้ยกปัญหานี้ขึ้นกล่าวในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ จำเลยก็ยังมีสิทธิที่จะยกปัญหานี้ขึ้นกล่าวในชั้นฎีกาได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคสอง แม้ที่ดินพิพาท

เป็นส่วนหนึ่งของถนนในหมู่บ้านที่จำเลยเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ก็ตามแต่ภาระจำยอมนั้น เพียงแต่ทำให้เจ้าของภารยทรัพย์ต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือ ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ และห้ามเจ้าของภารยทรัพย์ประกอบกรรมใดๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ และ ๑๓๘๘ เท่านั้น เจ้าของภารยทรัพย์ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งไม่มีบทกฎหมายใดห้ามเจ้าของภารยทรัพย์ ขายหรือจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์แต่อย่างใดจำเลยในฐานะเจ้าของที่ดินพิพาทจึงมีสิทธิขายที่ดิน พิพาทได้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทจึงเป็นโมฆะจำเลยจึงต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท ให้แก่โจทก์

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๙๑/๒๕๕๙ โจทก์ยอมรับว่ามีข้อตกลงกับจำเลย ว่าต่างฝ่ายต่างยอมให้อาศัยใช้ทางพิพาทออกสู่ถนนคลองชลประทานได้ เป็นการเอื้อประโยชน์ ของทั้งสองฝ่ายทางพิพาทจึงไม่เป็นทางภาระจำยอมให้ผ่านทางพิพาทโดยถือวิสาสะซึ่งกันและกัน นั้นเอง

● ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภท ไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๒. การจดทะเบียนภาระจำยอมที่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภท มีทุนทรัพย์คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่ คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลง ชำระให้แก่กัน ในอัตราร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

● อากรแสตมป์

๑. การจดทะเบียนภาระจำยอมโดยมีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้อง เรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากจำนวนค่าตอบแทนตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข)

ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (ตามหนังสือสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๙๘๘๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๑)

๒. การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัยกรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘.(๗) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๕๐

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์ และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความ สะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบ บริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบ บริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

ระเบียบ คำสั่ง

(๑) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔

ที่ยกเลิก

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๕๙๑๕ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม

๒๕๑๔

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม

๒๕๒๓

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๕๘๓๖ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม

๒๕๒๓

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

กรณีมีข้อขัดแย้งกัน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ผู้รักษาการระเบียบ

หมวด ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งเมื่อก่อให้เกิดภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใดจะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามมาตรา ๑๓๘๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก. สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

การยื่นคำขอ

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการตามนัย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

*สอบสวนตาม
กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗*

ข้อ ๗ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

ชื่อประเภท

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น ตกอยู่ในภาระจำยอมทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ภาระจำยอม”

“ภาระจำยอม”

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ภาระจำยอมเฉพาะส่วน”

*“ภาระจำยอม
เฉพาะส่วน”*

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียน ให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนของตน ต้องตกอยู่ในภาระจำยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ภาระจำยอมบางส่วน” หรือ “ภาระจำยอมเฉพาะส่วน เพียงบางส่วน” แล้วแต่กรณี

“ภาระจำยอม....
บางส่วน”

(๔) กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียน ภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้แล้ว โดยภาระจำยอมนั้นแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารทรัพย์ ต่อมาคู่กรณีมีการ ตกลงย้ายไปยังส่วนอื่น หรือเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับภาระจำยอมนั้น ๆ หรือกรณีมี การแบ่งแยกสามยทรัพย์แล้ว ปรากฏว่าภาระจำยอมนั้นไม่ใช่ หรือใช้ไม่ได้ตาม รูปการ เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยก คู่กรณีจึงมาขอเปลี่ยนแปลง ข้อตกลงภาระจำยอมที่จดทะเบียนไว้เดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไข เปลี่ยนแปลงภาระจำยอม”

“แก้ไขเปลี่ยนแปลง
ภาระจำยอม”

(๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียน ภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมไว้ แล้วตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียน ภาระจำยอมไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมา คู่กรณีตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากภาระจำยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดภาระจำยอม” หากเป็นกรณีที่ในขณะที่จดทะเบียน แบ่งแยกคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มี ภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอด ภาระจำยอม)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตาม ประเภทการจดทะเบียนนั้น

“ปลอดภาระจำยอม”

“แบ่งแยกในนามเดิม
(ปลอดภาระจำยอม)”

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียน ภาระจำยอมไว้แล้วออกจากกันโดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกัน ให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบภาระจำยอม)” หากเป็นการ จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น

“แบ่งแยกในนามเดิม
(ครอบภาระจำยอม)”

(๗) กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียน ภาระจำยอมไว้แล้วออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะที่จดทะเบียน แบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลง ยังคงมีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ และบางแปลงพ้นจากภาระจำยอมที่แต่ต้องอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดภาระจำยอม)”

“แบ่งแยกในนามเดิม
(ครอบ - ปลอดภาระ
จำยอม)”

หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น

(๘) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะให้ภาระจำยอมดังกล่าวหมดไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกภาระจำยอม” กรณีที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมในแปลงสามยทรัพย์ไว้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกภาระจำยอม” เช่นกัน

“เลิกภาระจำยอม”

กรณีมีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์ ต่อมาเจ้าของสามยทรัพย์ประสงค์เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอมที่เคยจดทะเบียนไว้ในแปลงสามยทรัพย์เท่านั้น โดยที่ยังไม่มีการเลิกภาระจำยอมให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอม”

“เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอม” ในแปลงสามยทรัพย์

ข้อ ๘ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก.) ให้ปฏิบัติดังนี้

การเขียนคำขอ

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๗ แล้วแต่กรณี

ชื่อประเภท

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก. ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

กรณีมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วย

กรณีหลายคน

(๓) การเขียนชื่อเจ้าของสามยทรัพย์ในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก. ให้เขียนชื่อเจ้าของสามยทรัพย์หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าทุกชื่อด้วย

ชื่อเจ้าของสามยทรัพย์

(๔) กรณีจดทะเบียนภาระจำยอมเฉพาะส่วนให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่เท่าใดเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องใดของที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่เท่าใด

ทางข้างกรณีภาระจำยอมเฉพาะส่วน

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๑๓)

จดสารสำคัญใน

ท.ด.๑

- มีตัวอย่างที่ ๑-๑๓

ข้อ ๙ การจดทะเบียนภาระจำยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้ต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนต้องมีตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป และต้องเป็นของเจ้าของต่างคนกัน

*หลักภาระจำยอม
ต้องมี ๒ อสังหาฯ
และต่างเจ้าของกัน*

กรณีที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน การพิจารณาว่าเจ้าของที่ดินที่เป็นภารยทรัพย์กับเจ้าของที่ดินที่เป็นสามยทรัพย์เป็นเจ้าของคนเดียวกันหรือไม่ ให้พิจารณาจากชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนว่าเหมือนกันทั้งแปลงที่เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์หรือไม่ หากมีชื่อเจ้าของต่างกันบางราย ไม่ถือว่าเป็นเจ้าของคนเดียวกัน เช่น นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ขอจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินบางส่วน เป็นทางเดินของที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งมีชื่อ นาย ก. และนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าที่ดินสองแปลงนั้นต่างเจ้าของกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระจำยอมได้

*เกณฑ์การพิจารณา
ต่างเจ้าของกัน*

ข้อ ๑๐ การสอบสวนคู่กรณีให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าประสงค์จะจดทะเบียนภาระจำยอมในเรื่องใด ระยะเวลาเท่าใด และมีการกำหนดเงื่อนไขการงดเว้นการใช้สิทธิบางประการของเจ้าของที่ดินอย่างไร เช่น ภาระจำยอมเรื่องทางเดิน มีการห้ามยานพาหนะใดผ่าน เป็นต้น หรือกรณีที่เป็นภาระจำยอมเรื่องสาธารณูปโภค ต้องระบุให้ชัดเจนว่าใช้เพื่อสาธารณูปโภคใด เช่น วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ ปักเสาไฟฟ้า ปักเสาโทรศัพท์ เป็นต้น

ประเด็นการสอบสวน

กรณีการจดทะเบียนประเภทภาระจำยอมบางส่วน ภาระจำยอมเฉพาะส่วน หรือภาระจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ได้แนวเขตของภาระจำยอมมีขนาดกว้างยาวเท่าใด จากทิศไหนไปทิศไหน พร้อมทั้งจัดทำรูปแผนที่ประกอบการจดทะเบียนด้วย

*กรณีที่ต้องมีแผนที่
ประกอบ*

กรณีมีการกำหนดเงื่อนไขในการจดทะเบียนภาระจำยอมว่าเมื่อสามยทรัพย์โอนไปยังบุคคลอื่นให้ภาระจำยอมเป็นอันหมดไป พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมรับจดทะเบียนให้ได้

*การกำหนดเงื่อนไข
ห้ามโอนสามยทรัพย์*

ข้อ ๑๑ กรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมผูกพันเฉพาะส่วนของตน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นๆ มาแสดง หลักฐานแสดงความยินยอมดังกล่าวให้เก็บรวมเรื่องไว้เป็นหลักฐานในสารบบด้วย ถ้าคู่กรณีขอสงวนอำนาจอันรับรองว่าถูกต้องแล้วก็ให้รับไว้เป็นหลักฐานตามความประสงค์ของคู่กรณีได้

*การเรียกหลักฐาน
กรณีภาระจำยอม
เฉพาะส่วน*

ข้อ ๑๒ กรณีผู้ขอได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้มาโดยอายุความ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ได้มายื่นคำขอพร้อม

*การได้ทางภาระ
จำยอมอื่นนอกจาก*

หลักฐานแสดงการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น คำสั่งศาล เป็นต้น หลักฐานการได้มาดังกล่าวให้เก็บรวมเรื่องไว้ในสารบบเป็นหลักฐานด้วย

นิติกรรม

กรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมเฉพาะส่วน หรือภาระจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนตามคำสั่งศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ เนื่องจากการปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล

กรณีตามคำสั่งศาล
ไม่ต้องเรียกคำยินยอม
เจ้าของอื่น

ข้อ ๑๓ การจัดทำบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมให้ดำเนินการ ดังนี้

การจัดทำบันทึกข้อตกลง

(๑) การขอจดทะเบียนประเภทภาระจำยอม ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน โดยให้คู่กรณีลงนามในบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมตามแบบ ท.ด.๑๖ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๑๓)

- ใช้ ท.ด.๑๖
- มีตัวอย่างที่ ๑ - ๑๓

(๒) บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมต้องกำหนดการใช้หรือการงดเว้นการใช้ภาระจำยอมไว้ให้ชัดเจนแน่นอน กรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมแต่เพียงบางส่วน ต้องระบุแนวเขตภาระจำยอมโดยต้องกำหนดขนาดกว้างยาวจากทิศไหนไปทิศไหนไว้ พร้อมจัดทำรูปแผนที่ประกอบแนบท้ายบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และให้คู่กรณีลงชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐานด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

- การกำหนดเงื่อนไข
และจัดทำแผนที่
- มีตัวอย่างที่ ๓

(๓) กรณีที่ภาระจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ และคู่กรณีได้ตกลงกันย้ายไปยังส่วนอื่นก็ดี หรือในกรณีที่มีการแบ่งแยกสามยทรัพย์ และปรากฏว่าภาระจำยอมนั้นไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์แปลงแยกใดก็ดี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อตกลงของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานว่าคู่กรณีตกลงกันอย่างไร ถ้าเป็นกรณีที่เดิมเคยทำแผนที่แสดงแนวเขตภาระจำยอมไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจัดทำแผนที่แสดงแนวเขตการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวประกอบบันทึกข้อตกลงก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม” ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

- “การแก้ไข
เปลี่ยนแปลง
ภาระจำยอม”
เช่น ย้ายตำแหน่ง
- มีตัวอย่างที่ ๔

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนภาระจำยอม ถ้าคู่กรณีประสงค์จะจดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

กรณีขอให้จดแปลง
สามยทรัพย์ด้วย
- มีตัวอย่างที่ ๖

ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ได้จดทะเบียนการได้รับประโยชน์ไว้ การยกเลิกภาระจำยอมหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงภารยทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องให้คู่กรณี

หากมีการแก้ไขหรือ
ยกเลิกต้องจดใน
แปลงสามยทรัพย์

ยื่นขอจดทะเบียนดังกล่าวไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์
พร้อมกันด้วย

ที่จัดไว้ด้วย

ข้อ ๑๕ กรณีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์โดยที่
ไม่มีการเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้
ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยหรือเสื่อมความสะดวก พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถ
รับจดทะเบียนแบ่งแยกได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของสามยทรัพย์ให้ความยินยอม
แต่อย่างใด

*กรณีแบ่งแยกโดย
ไม่กระทำภาระจำ
ยอมไม่ต้องให้
สามยทรัพย์ยินยอม*

ข้อ ๑๖ ในการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์ที่ไม่มีการ
เปลี่ยนแปลงภาระจำยอมหรือกรณีที่คู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แยก
ออกไปพ้นจากภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

*การดำเนินการกรณี
แบ่งแยกไม่กระทบ
หรือคู่กรณียินยอม*

(๑) การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์โดยให้ที่ดินแปลง
ที่แยกออกไป และที่ดินแปลงคงเหลือมีภาระจำยอมติดไปด้วย ให้บรรยาย
ข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) รวมทั้งรายการ
จดทะเบียนให้ปรากฏการครอบภาระจำยอมว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และ
แปลงคงเหลือ ภาระจำยอมยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอม
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ”

*- กรณียังติดภาระ
จำยอมทั้ง ๒ แปลง*

วิธีการจดทะเบียนการครอบภาระจำยอม ให้กรายการจดทะเบียน
ภาระจำยอมซึ่งมีอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดทะเบียนลงในสารบัญ
จดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก วันที่จดทะเบียนและเจ้าพนักงาน
ที่ดินลงนามให้ใช้ชื่อและวันเดือนปีเดิม และให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลง
นามพร้อมวันเดือนปีกำกับไว้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

*วิธีครอบภาระจำยอม
ในแปลงแยก
- มีตัวอย่างที่ ๗*

(๒) กรณีที่ได้มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินโดยคู่กรณีตกลง
ยินยอมให้ที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกนั้นพ้นจากภาระจำยอม
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกข้อตกลงปลอดภาระจำยอมระหว่างเจ้าของ
การยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ แล้วบรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏการปลอด
ภาระจำยอมว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลง
ปลอดภาระจำยอม ฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือ
ภาระจำยอมยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่เดือน.....
พ.ศ. ... ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๘)

*- กรณีแปลงแยก
พ้นภาระจำยอม
แปลงคงยังมี
ภาระจำยอม
- มีตัวอย่างที่ ๘*

ข้อ ๑๗ กรณีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์ที่มี
ภาระจำยอมบางส่วน โดยระบุแนวเขตภาระจำยอมไว้แน่นอน ที่ดินแปลงแยกใด

*กรณีแปลงแยก
มีทั้งครอบและพ้น*

จะมีภาระจำยอมครอบติดอยู่ หรือไม่มีภาระจำยอมครอบติดอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ สำหรับการหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีการครอบภาระจำยอมติดอยู่หรือไม่ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ หากมีภาระจำยอมแต่ต้องอยู่ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องหมายเหตุการครอบภาระจำยอมไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือยังมีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ. ครอบติดอยู่” แต่ถ้าแปลงคงเหลือไม่มีภาระจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่...เดือน..... พ.ศ. ครอบติดอยู่ ส่วนแปลงคงเหลือไม่มีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวแต่ต้องแต่อย่างใด” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๙)

(๒) ที่ดินแปลงแยกบางแปลงและแปลงคงเหลือ ถ้าสามารถพิสูจน์ได้แน่นอนว่าไม่มีภาระจำยอมส่วนหนึ่งส่วนใดแต่ต้องอยู่ ที่ดินแปลงแยกบางแปลงและแปลงคงเหลือนั้นย่อมไม่มีภาระจำยอมครอบติดอยู่ ให้หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือไม่มีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ..... แต่ต้องแต่อย่างใด” แต่ถ้าแปลงคงเหลือมีภาระจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ. แต่ต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังมีภาระจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๙)

ข้อ ๑๘ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงสามยทรัพย์ ซึ่งได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ ให้ยกรายการที่ได้รับประโยชน์จากภาระจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ไปจดแจ้งในที่ดินแปลงแยกด้วย

ถ้าเป็นกรณีที่มีได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ แต่คู่กรณีมีความประสงค์จะให้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำคู่กรณีให้ขอจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ก่อน แล้วจึงจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกได้

ภาระจำยอมบางส่วน

- กรณียังติดภาระจำยอมบางส่วนอยู่ ทั้ง ๒ แปลง

- กรณีแปลงคงพัน แต่แปลงแยกยังติดภาระจำยอม - มีตัวอย่างที่ ๙

- กรณีพื้นภาระจำยอม ทั้ง ๒ แปลง

- กรณีแปลงคงยังติดส่วนแปลงแยกพัน ภาระจำยอม - มีตัวอย่างที่ ๙

กรณีแบ่งแยกแปลงสามยทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนได้ภาระจำยอมไว้ด้วย

- กรณีประสงค์จะให้จดให้ปรากฏสิทธิในแปลงแยกของสามยทรัพย์

ข้อ ๑๙ เมื่อได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้ว ถ้าคู่กรณีประสงค์จะเลิกภาระจำยอมต่อกัน ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม ถ้าภาระจำยอมมีการกำหนดระยะเวลาไว้ เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวภาระจำยอมเป็นอันยกเลิกไป พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมอีก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑)

กรณีเลิกภาระจำยอม
- ตกลงเลิก
- เลิกโดยครบกำหนด
- มีตัวอย่างที่ ๑๑

ในกรณีที่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก เมื่อได้จดทะเบียนเลิกภาระจำยอมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม ให้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกด้วยทุกฉบับ แต่ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับเจ้าของที่ดินได้ออนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว และในขณะนั้นไม่สามารถที่จะนำมาจดทะเบียนได้ ให้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับสำนักงานที่ดินก่อน เมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับเจ้าของที่ดินมา จึงดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวในฉบับเจ้าของที่ดินแปลงนั้น ๆ ต่อไป

กรณีเลิกภาระจำยอม
แปลงคงแล้วต้องเลิก
แปลงแยกด้วย

ข้อ ๒๐ กรณีที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมที่มีข้อตกลงว่า เมื่อสามยทรัพย์โอนไปยังบุคคลอื่นให้ภาระจำยอมเป็นอันหมดสิ้นไปไว้แล้ว ต่อมาสามยทรัพย์ได้มีการโอนไปยังบุคคลอื่น หากเจ้าของภารยทรัพย์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม โดยนำหลักฐานที่เจ้าของสามยทรัพย์โอนไปยังบุคคลอื่นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมให้ผู้ขอแต่เพียงฝ่ายเดียวได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๒)

กรณีแปลงแยกโอน
ไปแล้วให้จดทะเบียน
แปลงแยกฉบับ
สำนักงานไว้ก่อน

ข้อ ๒๑ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ ต่อมาเจ้าของภารยทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ตกมาเป็นเจ้าของคนเดียวกัน ถ้าเจ้าของมีความประสงค์จะเลิกภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกภาระจำยอมได้

กรณีขอเลิกฝ่ายเดียว
เนื่องจากแปลง
สามยทรัพย์โอนให้
ผู้อื่นมีผลให้ภาระจำ
ยอมหมดตาม
ข้อตกลง
- มีตัวอย่างที่ ๑๒

ข้อ ๒๒ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนภาระจำยอมผ่านที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีหลักฐานรูปแผนที่แสดงขนาดของทางภาระจำยอม เช่น ความกว้าง ความยาว และจำนวนเนื้อที่ที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (พศป.) สำนักงานพระพุทธศาสนา แล้ว

เลิกภาระจำยอม
เนื่องจากตกเป็นของ
เจ้าของเดียวกัน

ข้อ ๒๓ การจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้ด้วย

กรณีขอจดทะเบียน
จำยอมในที่วัด

กรณีอสังหาริมทรัพย์
อื่นที่ไม่มีหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดิน

หมวด ๒

การลงลายมือชื่อ และการประกาศ

ข้อ ๒๔ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) คำขอ (ท.ด.๙) บันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การลงลายมือชื่อผู้ขอ

ข้อ ๒๕ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ห้ามให้ผู้ขอลงชื่อแบบเปล่า

ข้อ ๒๖ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศร ชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

กรณีพิมพ์นิ้วมือ

ข้อ ๒๗ กรณีผู้ขอจดทะเบียนภาระจำยอมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้นกรณีผู้ขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอม ไม่ต้องประกาศ

กรณีที่ต้องประกาศและยกเว้นประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ฯ

หมวด ๓

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๘ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ห้ามจดถ้าผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อ

ข้อ ๒๙ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม และสารบัญญัติจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

การดำเนินการก่อนจดทะเบียน

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

- ตรวจสอบสาระสำคัญ
ที่สอบสวนได้

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อ หรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบ เดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อใน สารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียน เป็นผู้ที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงาน เจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบ เพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่ยังเชื่อถือว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อ หรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน เช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

- ตรวจสอบสารบบ

- กรณีลายมือชื่อ
เปลี่ยนแปลง

- กรณีไม่มีลายมือชื่อ

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินที่มีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

- ตรวจสอบอายุ

หมวด ๔ ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๐ การจดทะเบียนภาระจำยอมที่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียน ประเภทมีทุนทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยถือเอาค่าตอบแทน ที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียน ภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

การเก็บค่าธรรมเนียม

- มีทุนทรัพย์
- ไม่มีทุนทรัพย์

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๔ ตอนพิเศษ ๙๕ ง ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๐)

ตัวอย่างหมายเลข ๑



(โฉนดที่เป็นแปลงการทรัพย์สิน)

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่.....
 นอกเขต
 ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ..การจำยอม.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... อำเภอ.....

หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

๑๓๕๐

เลขที่..... ๑๓๕๓..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปศึกษาคนแล้ว
 ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของการทรัพย์สิน ผู้ขอ

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เจ้าของสามชทรัพย์ ผู้ขอ

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)

(๔)

(๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ เจ้าของการทรัพย์สิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ขอ เจ้าของสามชทรัพย์

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ..... จังหวัด..... ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจน
 สาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ..... จังหวัด..... ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ตัวอย่างหมายเลข ๑



(โฉนดที่เป็นแปลงการยทรัพย์)

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๑๕๐.....จังหวัด.....

๑๑๕๓

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของการยทรัพย์ นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เป็นการยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กัน โดยข้าพเจ้า นาย ก. ยินยอม

ให้ที่ดินโฉนดที่ ๑๑๕๐ อำเภอ..... จังหวัด..... ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา

ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๑๕๓ อำเภอ..... จังหวัด..... และข้าพเจ้า นาย ข.

ยอมรับประโยชน์จากภาระจำยอมดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)

ข้อ ๓. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย ข้าพเจ้ายอมเสีย

ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. เจ้าของการยทรัพย์

ลงชื่อ นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑
สารบัญจดทะเบียน
 (โฉนดที่เป็นภาระทรัพย์)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	การจำยอม	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับการจำยอมทางเดิน ต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ..... ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.	ผู้รับสัญญา	ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา		(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๒

(โฉนดที่เป็นการขทรัพย์) (ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๐.....จังหวัด.....

๑๓๕๓ ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของการขทรัพย์

นาย ก. เจ้าของสามขทรัพย์

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เป็นการขทรัพย์และสามขทรัพย์แก่กันเฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. ยินยอมให้ที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ..... จังหวัด..... ตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ..... จังหวัด..... และข้าพเจ้า นาย ก. ยอมรับประโยชน์จากการจำยอมดังกล่าวแล้ว ปรากฏตามรูปแผนที่ส่งแปลต่อท้ายข้อตกลงนี้

ข้อ ๒. การขอจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)

ข้อ ๓. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมเฉพาะส่วนให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ ทั้งนี้ข้าพเจ้าได้นำหลักฐานการยินยอมของ นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ตามบันทึกฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... มาแสดงด้วยแล้ว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. เจ้าของการขทรัพย์

ลงชื่อ นาย ก. เจ้าของสามขทรัพย์

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

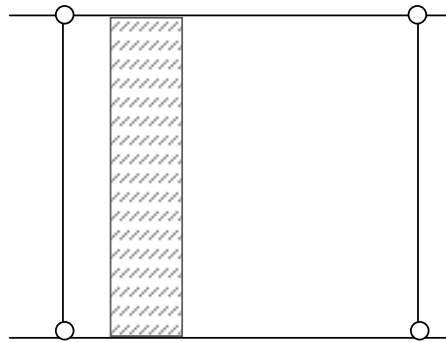
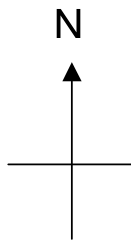
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒

แผนที่ทำยบันทึกรื้อถอนเรื่องภาระจำยอมเฉพาะส่วน

โฉนดเลขที่ ๑๓๕๐ เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



— เขตที่ดิน โฉนดที่ ๑๓๕๐ เนื้อที่.....ไร่

▨ เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนภาระจำยอมเฉพาะส่วน กว้างประมาณ.....ยาวประมาณ.....
รวมเนื้อที่ประมาณ.....ไร่

ลงชื่อ..... นาย ก. เจ้าของภาระทรัพย์

ลงชื่อ..... นาย ค. เจ้าของสามยทรัพย์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒

การขออนุญาตจดทะเบียน

(โฉนดที่เป็นภาระทรัพย์สิน)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				โฉนดที่ดิน ตามสัญญา	โฉนดที่ดิน ว่าง	โฉนดที่ดิน ว่าง	โฉนดที่ดิน คงเหลือ		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	การจำยอม เฉพาะส่วน	ที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ก. ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด..... ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....ปี.....	ผู้รับสัญญา	โฉนดที่ดิน ตามสัญญา	โฉนดที่ดิน ว่าง	โฉนดที่ดิน ว่าง	โฉนดที่ดิน คงเหลือ	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑



(โฉนดที่เป็นการทรัพย์สิน)

(ท.จ. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมบางส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๐.....จังหวัด.....

๑๓๕๓

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก. เจ้าของการทรัพย์สิน..... นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์สิน.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เป็นการทรัพย์สินและสามยทรัพย์สินแก่กันบางส่วน โดยข้าพเจ้า นาย ก.

ยินยอมให้ที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์

ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....ทางทิศ.....

กว้างประมาณ.....ยาวประมาณ.....และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับประโยชน์จากภาระจำยอมดังกล่าวแล้ว

ปรากฏตามรูปแบบที่ส่งเขมือท้ายข้อตกลงนี้

ข้อ ๒. การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)

ข้อ ๓. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วนให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย ข้าพเจ้า

ยอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก......เจ้าของการทรัพย์สิน

ลงชื่อ.....นาย ข......เจ้าของสามยทรัพย์สิน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

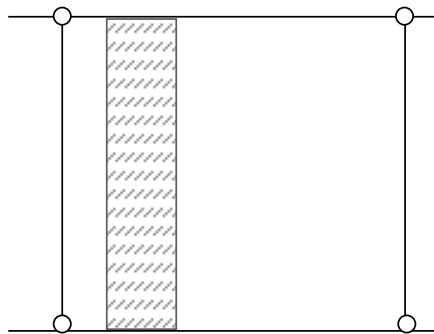
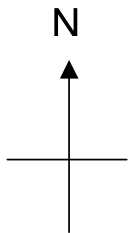
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓

แผนที่ที่ท้ายบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมบางส่วน

โฉนดเลขที่ ๑๑๕๐ เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



— เขตที่ดิน โฉนดที่ ๑๑๕๐ เนื้อที่.....ไร่

▨ เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน กว้างประมาณ.....ยาวประมาณ.....
รวมเนื้อที่ประมาณ.....ไร่

ลงชื่อ..... นาย ก..... เจ้าของภาระทรัพย์

ลงชื่อ..... นาย ข..... เจ้าของสามทรัพย์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญจดทะเบียน

(โฉนดที่เป็นภาระทรัพย์)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	การจำยอมบางส่วน	ที่ดินแปลงนี้บางส่วนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถยนต์ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....	ผู้รับสัญญา	ไร่	งาน	ตาราง วา	งาน		
		ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๔



(โฉนดที่เป็นการทรัพย์สิน) (พ.ศ. ๕)

คำขอจดทะเบียนการจำยอมบางส่วน...

(ตามคำสั่งศาล / คำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๐.....จังหวัด.....

๑๓๕๓

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัจจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด..... ซึ่งมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต้องตกอยู่ใน
 บังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ ซึ่งเป็น
 กรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้า ตามคำสั่งศาล / คำพิพากษาศาล..... คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย

นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๔

สารบัญจดทะเบียน

(โฉนดที่เป็นการยทรัพย์)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ภาระจำยอมบางส่วน (ตามคำสั่งศาล/ คำพิพากษาศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.)	ที่ดินแปลงนี้ บางส่วน สาธาณูปโภคต่าง ๆ คำพิพากษาศาล..... ตามคำขอฉบับที่.....	ส่วนตกเป็นภาระจำยอม ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ..... จังหวัด..... ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.	ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		

ตัวอย่างหมายเลข ๕



(โฉนดที่เป็นการยทรัพย์)

(พ.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๑๓๕๐.....จังหวัด.....

๑๓๕๓

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของการยทรัพย์ นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลข โทรศัพท์.....

ขอปฏิญญาตนและให้สื่อยกข้อ ได้ว่าบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยสวามยัตยใจดังต่อไปนี้ :-

.....ข้อ ๑. ภาระจำยอมบางส่วนเรื่องทางเดินซึ่งได้จดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

โดยให้ที่ดินแปลงโฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์

ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....ทางทิศ.....

กว้างประมาณ.....ยาวประมาณ.....นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมกันด้วยภาระจำยอมดังกล่าว

ไปอยู่ทางทิศ.....กว้างประมาณ.....ยาวประมาณ.....แล้วปรากฏความรู้นั้นต่อหน้าข้อตกลงนี้

.....ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย

ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ชื่อยี่สิบชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ลงชื่อ..... นาย ก.เจ้าของการยทรัพย์.....

ลงชื่อ..... นาย ข.เจ้าของสามยทรัพย์.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

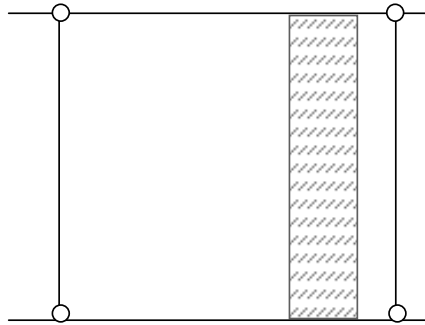
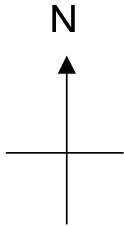
.....บันทึกข้อตกลงนี้ไว้ด้วย.....

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๕

แผนที่ทำบันทึกข้อตกลงเรื่องแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม
 โฉนดเลขที่ ๑๓๕๐ เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



— เขตที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๐ เนื้อที่.....ไร่

▨ เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม กว้างประมาณ.....ยาวประมาณ.....
 รวมเนื้อที่ประมาณ.....ไร่

ลงชื่อ..... นาย ก. เจ้าของภารทรัพย์

ลงชื่อ..... นาย ข. เจ้าของสามทรัพย์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕
สารบัญจดทะเบียน
 (โฉนดที่เป็นภาระทรัพย์)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แก้ไขเปลี่ยนแปลง ภาระจำยอม	ภาระจำยอมบางส่วน จดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....ปี..... แก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมบางส่วนโดยย้ายไปอยู่ทางทิศ..... ยาวประมาณ.....ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....	ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ซึ่งได้ บันทึกผู้รับผิดชอบไว้ได้ตกลงให้ กว้างประมาณ.....พ.ศ. .... .....พ.ศ.	ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา			

ตัวอย่างหมายเลข ๖



(โฉนดที่เป็นสามชั่งทรัพย์)

- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๓๕๓.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ด้วยคำด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ด้วยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. เจ้าของสามชั่งทรัพย์ ผู้ขอ

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของภาระทรัพย์ ผู้ขอ

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)
- (๔)
- (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอเจ้าของสามชั่งทรัพย์

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอเจ้าของภาระทรัพย์

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....เป็นสามชั่งทรัพย์หรือรองที่ดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๖



(โฉนดที่เป็นสามชั่ง)

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๓.....จังหวัด.....

๑๓๕๐

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. เจ้าของสามชั่ง นาย ก. เจ้าของการชั่ง

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เป็นสามชั่งและการชั่งแก่กัน โดยข้าพเจ้า นาย ข. เจ้าของ

ที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....ได้รับประโยชน์เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจน

สาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในโฉนดที่

๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....แล้ว

ข้อ ๒. การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)

ข้อ ๓. ขอเจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียม

ให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....เจ้าของสามชั่ง

ลงชื่อ.....นาย ก.....เจ้าของการชั่ง

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๖
สารบัญญจดทะเบียน

(โฉนดที่เป็นสามยทรัพย์)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	การจำยอม	ที่ดินแปลงนี้ เป็นสามยทรัพย์ร่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน โฉนดที่ ๑๔๕๖ อำเภอ.....จังหวัด.....ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.		ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน ตาราง วา		

ตัวอย่างหมายเลข ๑



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวจำยอม)

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
ที่สวน/ไร่
ที่นา
ที่
นอกเขต
ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง 5136 IV 7228-1 ตำบล
เลขที่ดิน ๑๐ อำเภอ
หน้าสำรวจ ๓๔๔ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๕๑ เล่ม หน้า
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามคนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำอันยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวจำยอม) ตามคำขอลงวันที่ เดือน พ.ศ.
(๔)
(๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ ผู้สอบสวน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน ๑๐๐ หน้าสำรวจ ๓๔๕
โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๓๓ เล่ม ๖๓ หน้า ๓๓
จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ งาน ตารางวา
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.
ลงชื่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำยอมซึ่งมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตัวอย่างหมายเลข ๘
สารบัญญัตินิติกรรม
 (รายการจดทะเบียนแปลงโฉมโฉนดที่ดินเป็นการทรัพย์สิน)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	การจำหน่าย	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับกับการจำหน่ายเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน โฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.	นาย ก.	๑	-	๑	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ) นาย ส. (ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบงำการจำหน่าย)	นาย ก.	นาย ก.	ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้เลขแปลงคงเหลือการจำหน่าย ยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนโอนการจำหน่าย ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.	-	-	-		

ตัวอย่างหมายเลข ๑

รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓ อำเภอ.....)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน			เนื้อที่ที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ใคร	ตามสัญญา	ใคร	ใคร	คงเหลือ	ตาราง วา			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	การจำยอม (ครอบงำการจำยอม)	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....									(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๘



(ท.ด. ๘)

คำขอ..แบ่งแยกในนามเดิม(ปลดภาระจำยอม)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....5136.IV.7228.-1.....ตำบล.....

เลขที่.....๑๑.....หน้าสำรวจ.....๓๔๔.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๐.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....
เลขประจำตัวประชาชน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์
จะแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินแปลงนี้ออกจากกันเป็น ๑ แปลง . โดยให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่ปลดจาก
ภาระจำยอมได้ ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีภาระจำยอมติดอยู่ ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำร่างแผนที่ทำการรังวัดบันทึกถาวรให้เป็นการแน่นอน
ต่อไป.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าฯ ตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าฯ ขอรับรองว่า
ถ้าที่ดินรายนี้มีเขตคลาดเคลื่อนด้วยประการใด ๆ ข้าฯ ขอมให้เจ้าพนักงานแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียม
ตามระเบียบ.....

..... นาย ก..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๘



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

(ปลอดภาระจำยอม)

- ที่บ้าน (ท.๑.๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง..... 5136.IV.7228-1 ตำบล..... **แยก ๑ และ**
 เลขที่ดิน..... ๑๑..... อำเภอ..... **แปลงคงเหลือ**
 หน้าสำรวจ..... ๓๔๔..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๑๓๕๐..... เล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน..... ๒..... ไร่..... -..... งาน..... -..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดภาระจำยอม) ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136.IV.7228-1..... เลขที่ดิน..... ๑๑๐..... หน้าสำรวจ..... ๓๔๕.....

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๖๒๓๓..... เล่ม..... ๖๓..... หน้า..... ๓๓.....

จำนวนที่ดิน..... ๑..... ไร่..... -..... งาน..... -..... ตารางวา

คงเหลือ..... ๑..... ไร่..... -..... งาน..... -..... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่.....ไปนี้พ้นจากภาระจำยอม ตามบันทึกข้อตกลงปลอดภาระจำยอมฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 ส่วนแปลงคงเหลือถือภาระจำยอมยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ตัวอย่างหมายเลข ๘



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดภาระจำยอม

ที่ดิน

ระวาง..... 5136.IV.7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๑๐..... หน้าสำรวจ..... ๓๔๔..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๓๕๐..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ก. เจ้าของกรายทรัพย์..... นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของกรายทรัพย์ ได้จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินแปลงนี้ไว้แก่ นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกมาเป็นโฉนดใหม่เลขที่..... ๖๒๓๓..... อำเภอ..... ปลอดภาระจำยอมได้

ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินกรรมในให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. เจ้าของกรายทรัพย์

ลงชื่อ..... นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(รายการจดทะเบียนแปลงโฉมโฉนดที่ดินเป็นการทรัพย์สิน)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	ตำแหน่งงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	การจำหน่าย	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับการจำหน่ายเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจน สาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๑๕๓ อำเภอ.....จังหวัด..... ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	ผู้รับสัญญา	ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดภาระจำยอม)	นาย ก.	นาย ก.	๑ -	-	๑ -	-	5136 IV 7228-I ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....
	หมายเหตุ ที่ดินแปลงแยกปลดภาระจำยอมไม่ต้องยกการขายแต่อย่างใด								

ตัวอย่างหมายเลข ๕



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

- ที่บ้าน (ท.ด.๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล..... **แยก ๑**
 เลขที่ดิน..... ๑๐ อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... ๓๔๔ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๑๓๕๐ เล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน..... ๑๕ ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

(๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๐๐ หน้าสำรวจ..... ๓๔๔

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๖๒๓๓ เล่ม..... ๖๓ หน้า..... ๓๓

จำนวนที่ดิน..... ๕ ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

คงเหลือ..... ๑๐ ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แต่ต้องแจ้งข้อใด

ตัวอย่างหมายเลข ๕

(รายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงโฉนดเลขที่ ๑๓๕๐)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	การจำขอมบางส่วน	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับการจำขอมเรื่องทางเดิน ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด..... เดือน.....พ.ศ.	ผู้รับสัญญา	ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวจำขอม)	นาย ก.	นาย ก.	๕	-	-	๕	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
	ที่ดินแปลงแยกเป็นโฉนดเลขที่ ๖๒๓๓	ไม่มีภาระจำขอมและจะต้องไม่ตั้งภาระการขาย	ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำขอมยังมี ภาระจำขอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำขอม บางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ครบติดอยู่	๕	-	-	๕	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๑ ๖๒๓๔	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ).....
หมายเหตุ											

ตัวอย่างหมายเลข ๕
สารบัญจดทะเบียน
 (รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๔ อำเภอ.....)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ภาระข้อมอบบางส่วน (ครอบครัวภาระข้อมอบ)	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระข้อมอบเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.							(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐



(ท.ด. ๕)

คำขอ...แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัว-ปลอดภาระจำยอม)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง... 5136.IV.7228 - 1 ตำบล.....

เลขที่... ๑๐ หน้าสำรวจ... ๓๔๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่... ๑๓๕๐ จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย.ก..... เลขประจำตัวประชาชน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย..ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหรือทั้งหมดขงงานนี้โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์
จะแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินแปลงนี้ออกจากกันเป็น ๒ แปลง โดยที่ดินแปลงแยกที่ ๑ ให้ปลอดจากภาระจำยอม สำหรับแปลง
แยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือ ยังคงคงอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....
ความนับถือข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำร่างแผนที่ทำการรังวัดปิดหลักเขตให้เป็นถาวร
แน่นอนต่อไป.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าฯ ตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าฯ ขอรับรองว่า
ถ้าที่ดินรายนี้มีเขตคลาดเคลื่อนด้วยประการใด ๆ ข้าฯ ยอมให้เจ้าพนักงานแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียม
ตามระเบียบ.....

..... นาย.ก..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงปลดภาระจำยอม

ที่ดิน

ระวาง..... 5136.IV.7228-1..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๑๑..... หน้าสำรวจ..... ๓๔๔..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๑๕๑..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ก. เจ้าของภาระทรัพย์..... นาย ข. เจ้าของสามทรัพย์.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของภาระทรัพย์ ได้จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินแปลงนี้ไว้แก่ นาย ข. เจ้าของสามทรัพย์ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกมาเป็นโฉนดใหม่เลขที่..... ๖๒๓๓..... อำเภอ..... ปลดภาระจำยอมได้

ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบบันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก...... เจ้าของภาระทรัพย์

ลงชื่อ..... นาย ข...... เจ้าของสามทรัพย์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดที่ดินเป็นการขายทรัพย์)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา	
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	การจำหน่าย	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับการจำหน่ายเรื่องทางเดิน ของที่ดิน โฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด..... เดือน.....พ.ศ.	ผู้รับสัญญา	ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา	(ลงชื่อ) นาย ส.		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัว-ปลอด การจำหน่าย)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	-	(ลงชื่อ).....		
				ที่ดินแปลงที่แยกไปเป็นพื้นที่จากการจำหน่ายตามบันทึก ข้อตกลงปลอดการจำหน่ายฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.						5136 IV 7228-I ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....	
				ที่ดินแปลงที่แยกไปเป็นแปลงแปลงคงเหลือการจำหน่าย ยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการขายทรัพย์ ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.							5136 IV 7228-I ๑๐๑ ๖๒๓๔	(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยก	โฉนดที่ ๖๒๓๓ ปลอดการจำหน่ายไม่ต้องยกการจ่าย	โฉนดที่ ๖๒๓๓ ปลอดการจำหน่ายไม่ต้องยกการจ่าย									

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐
สารบัญญจจดทะเบียน
 (รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๔ อำเภอ.....)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน	ไร่	ตาราง วา	ไร่			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	การจำยอม (ครอบงาการจำยอม)	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับกับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ฟ้าป่า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๕๓ อำเภอ..... จังหวัด.....ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....		ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา		(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกการจำยอม

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๑๓๕๐.....จังหวัด.....

๑๓๕๓

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของการยทรัพย์.....นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. การจำยอมซึ่งได้จดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยที่ดินโฉนดที่

๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจน

สาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด..... นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของการยทรัพย์

และนาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์ ได้ตกลงเลิกการจำยอมต่อกันแล้ว

ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนเลิกการจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย ข้าพเจ้า

ยอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. เจ้าของการยทรัพย์

ลงชื่อ นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑
การบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกการยอม	การจำยอมซึ่งจดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....เป็นอันสิ้นไป โดยคู่กรณีตกลงเลิกจากกันแล้ว ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.									

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒



(โฉนดที่เป็นแปลงการทรัพย์สิน)

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม (มีเงื่อนไข)

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่ ๑๓๕๐.....จังหวัด.....
๑๓๕๓
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. เจ้าของการทรัพย์สิน
นาย ข. เจ้าของสามยทรัพย์สิน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาและใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เป็นการทรัพย์สินและสามยทรัพย์สินแก่กัน โดยข้าพเจ้า นาย ก. ยินยอม
ให้ที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา
ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....โดยมีเงื่อนไขว่า
ถ้าเจ้าของสามยทรัพย์สินโอนที่ดินให้บุคคลอื่นภาระจำยอมเป็นอันสิ้นไป และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับประโยชน์จากภาระจำยอม
ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)

ข้อ ๓. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย ข้าพเจ้ายอมเสีย
ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว
จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....เจ้าของการทรัพย์สิน
ลงชื่อ.....นาย ข.....เจ้าของสามยทรัพย์สิน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

การบัญญัติทะเบียน

(โฉนดที่เป็นภาระทรัพย์)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	สำนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	การจำยอม (มีเงื่อนไข)	ที่ดินแปลงดังกล่าวในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๕๓ อำเภอ..... ต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ดินให้บุคคลอื่น ถ้าเจ้าของสามารถทรัพย์สินอื่นทดแทนการจำยอมเป็นอัน ถาวรลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.	ผู้รับสัญญา	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
				โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำเลิกการจำยอม (มีเงื่อนไข)

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๐.....จังหวัด.....

๑๓๕๓

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก. เจ้าของการทรัพย์.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. การจำยอมซึ่งได้จดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. โดยที่ดิน

โฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา

ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....โดยมีเงื่อนไขว่า

เมื่อสามทรัพย์ โฉนดเลขที่ ๑๓๕๓ โอนไปยังบุคคลอื่นให้การจำยอมเป็นอันหมดสิ้นไป บัดนี้ นาย ข. เจ้าของสามทรัพย์

ได้ขายที่ดินแปลงสามทรัพย์โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๓ ให้บุคคลอื่น ตามสัญญาขายที่ดินฉบับลงวันที่.....เดือน.....

พ.ศ. ที่แนบมานี้ การจำยอมจึงเป็นอันเลิกต่อกัน

ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนเลิกการจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย ข้าพเจ้า

ยอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้ว ถูกต้อง จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้า

พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	งาน	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	การจำยอม (มีเงื่อนไข)	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับการจำยอมทางเดิน ต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ..... จังหวัด.....โดยมีเงื่อนไขว่า ถ้าเจ้าของสามารถขายได้ให้ออนที่ดินให้บุคคลอื่น ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	ทางรถยนต์ไฟฟ้าตลอดจนสาธารณูปโภค.....โดยมีเงื่อนไขว่า ตามบันทึกข้อตกลง	.....พ.ศ.....	.....พ.ศ.....	.....พ.ศ.....	.....พ.ศ.....	.....พ.ศ.....	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกการยอม (มีเงื่อนไข)	การจำยอมซึ่งจดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับ เพราะเหตุที่เจ้าของสามารถขายทรัพย์สินได้โอนที่ดินแปลง.....	.....	.....พ.ศ.....	.....พ.ศ.....	.....พ.ศ.....	.....พ.ศ.....	.....พ.ศ.....	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำเลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอม

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๓.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย.ข.....เจ้าของสามยทรัพย์.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ภาระจำยอมซึ่งได้จดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๐ อำเภอ.....จังหวัด.....ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆของที่ดินโฉนดที่ ๑๓๕๓ อำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในแปลงสามยทรัพย์ด้วย นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย.ข. เจ้าของสามยทรัพย์ ประสงค์เลิกรายการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวในที่ดินแปลงสามยทรัพย์ ทั้งนี้ ภาระจำยอมยังคงมีอยู่ตามเดิมทุกประการ.....

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบและอ่านข้อความดังกล่าวแล้ว ถูกต้อง จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ลงชื่อ.....นาย.ข.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑
 ตารางจดทะเบียน
 (รายการจดทะเบียน โฉนดที่เป็นแปลงทางทรัพย์)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	การจำยอม	ที่ดินแปลงนี้ เป็นสามทรัพย์เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า บริเวณป่า ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ ๑๕๕๖ อำเภอ.....จังหวัด.....		ไร่	ตาราง วา				(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกรายการจดทะเบียนการจำยอม	รายการจดทะเบียนการจำยอม ซึ่งจดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนการจำยอมฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... นั้น เป็นอันยกเลิก ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							(ลงชื่อ).....

การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน

● ความหมาย

สิทธิเก็บกิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ทรงสิทธิตกลงกันเองหรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิเก็บกินมาโดยทางพินัยกรรม) ซึ่งสิทธิเก็บกินจะมีได้ก็แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

● กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ ถึง มาตรา ๑๔๒๘
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกิน

ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **สิทธิเก็บกิน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่น ให้เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิด้วยกันทั้งหมด

๒. **สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นบางคนให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะส่วนของตน

๓. **แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิเก็บกิน)** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ให้แก่บุคคลอื่น เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินไว้ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปหรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากสิทธิเก็บกิน

๔. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้วออกจากกัน โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย

๕. เลิกสิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อกัน หรือกรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาขอจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินตามผลของกฎหมาย

● สารสำคัญ

๑. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย สิทธิเก็บกินระงับ

๒. คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสองคนขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนแต่ละคน คนละครึ่งหนึ่งนั้น ข้อความที่ขอจดทะเบียนไม่ชัดเจนและเข้าใจอะไรไม่ได้ วินิจฉัยไม่ได้ว่าการขอเปลี่ยนแก้ความสัมพันธ์เช่นนั้นจะทำได้หรือไม่ และเมื่อวินิจฉัยไม่ได้ก็รับจดทะเบียนไม่ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๐๐๑ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๕)

(๒) กรณีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินให้ภรรยาและบุตรอีกสองคนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีข้อกำหนดว่าให้ภรรยามีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิต ส่วนบุตรสองคนมีสิทธิเก็บกินไม่มีกำหนดเวลา และให้ผู้ยื่นคำขอหรือภรรยามีสิทธิถอนคืนสิทธิเก็บกินจากบุตรผู้หนึ่งผู้ใด หรือทั้งสองคนเมื่อใดก็ได้ นั้น ข้อตกลงดังกล่าวย่อมถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่งในการให้สิทธิเก็บกิน ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินยอมรับเงื่อนไขนี้มาตั้งแต่ต้นแล้ว และเป็นข้อตกลงที่ไม่มีวัตถุประสงค์อันเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายอันทำให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๒๑๗๘๔ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๓)

(๓) กรณีผู้ใช้อำนาจปกครองจะให้ที่ดินแก่ผู้เยาว์ พร้อมทั้งขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกัน เป็นการให้โดยมีเงื่อนไขและมีภาระติดพันจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๙๓๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๔)

๓. การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินของผู้เยาว์ ไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ ไม่ว่าผู้ใช้อำนาจปกครองหรือบุคคลอื่นจะเป็นผู้ทรงสิทธิก็ตาม เว้นแต่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะได้รับอนุญาตจากศาลแล้ว

๔. การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเต็มส่วนที่ผู้นั้นมีอยู่เป็นการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างแน่นอนและชัดเจนพอ ซึ่งเป็นคนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ควรรับจดทะเบียนให้ได้

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิเกี่ยวกับ

๑. สิทธิเกี่ยวกับเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งอันจะก่อให้เกิดขึ้นเหนืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗) บ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินเป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง จึงขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับเฉพาะบ้านก็ได้

๒. สิทธิเกี่ยวกับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่เจ้าของยังคงมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับเข้ามามีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สิน ตลอดจนมีอำนาจจัดการทรัพย์สินนั้นได้ เจ้าของที่ดินมิได้โอนที่ดินให้แก่ผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับด้วย แม้ผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับจะเป็นบุคคลต่างด้าว แต่ผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับก็ไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด จึงไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับมีกำหนดตลอดชีวิตให้แก่บุคคลต่างด้าวเป็นผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับ ไม่เป็นการต้องห้ามตามกฎหมาย

๓. ข้อกำหนดห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นนโยบายของรัฐที่ว่า เมื่อรัฐให้ความช่วยเหลือคนยากจนให้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองแล้ว รัฐก็ต้องการที่จะคุ้มครองไม่ให้บุคคลเหล่านั้นโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่นไปแล้วแสวงหาที่ดินแปลงใหม่อันอาจจะเข้าบุกรุกทำลายป่าไม้ของชาติต่อไปอีก การห้ามโอนภายในเวลาจำกัดอย่างน้อยก็เป็นการประวิงเวลาไว้เพื่อให้บุคคลนั้นได้ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินจนเกิดดอกออกผลเกิดความหวงแหนไม่อยากจะละทิ้งไปหาที่ทำกินอื่น จึงได้บัญญัติในการห้ามโอนไว้ แต่กรณีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ทรงสิทธิมี

เพียงสิทธิครอบครองใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สิน ซึ่งตามตัวบทที่ได้ห้ามเฉพาะ “การโอน” การจดทะเบียนสิทธิเก็บบินมิใช่เป็นการโอนจึงไม่ต้องห้ามตามความในมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถจดทะเบียนสิทธิเก็บบินระหว่างที่มีข้อกำหนดห้ามโอนได้

๔. แม้สิทธิเก็บบินเป็นทรัพย์สินที่ติดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์ตามนัยมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกือบทั้งหมด กล่าวคือ กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนสิทธิเก็บบินให้ผู้อื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บบินผู้ทรงสิทธิเก็บบินย่อมมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์ และมีอำนาจจัดการอสังหาริมทรัพย์นั้นตามนัยมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น เจ้าของยังมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้เพียงแต่เจ้าของจะใช้อำนาจจำหน่ายทรัพย์สินให้เป็นที่เสื่อมเสียต่อผู้ทรงสิทธิเก็บบินไม่ได้ ถ้าเจ้าของที่ดินจะขายที่ดินโดยมีภาระสิทธิเก็บบินติดไปด้วยก็ย่อมกระทำได้ตามสิทธิของตนที่มีอยู่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๘๓/๒๕๑๖)

๕. การจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนอง ทำให้เจ้าหนี้มีสิทธิบังคับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นขายทอดตลาดเพื่อนำเงินจากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันหรือบังคับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นหลุดเป็นสิทธิของผู้รับจำนองได้ หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ดังกล่าว ดังนั้น แม้การจำนองจะเป็นเพียงการนำทรัพย์สินที่จำนองตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ แต่ก็อาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำนองได้หากมีการบังคับจำนอง ซึ่งในมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้ผู้เป็นเจ้าของเป็นผู้จำนอง ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บบินในที่ดินไว้ ผู้เป็นเจ้าของจึงเป็นผู้มีสิทธิจำนองที่ดินดังกล่าว และโดยที่การจำนองที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บบินผูกพันที่ดินไว้ก่อนแล้ว ถือได้ว่าเจ้าของที่ดินที่จำนองมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในบังคับเงื่อนไขตามมาตรา ๗๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจำนองย่อมบังคับจำนองได้ภายใต้ทรัพย์สิน ที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วเท่านั้นผู้รับจำนองจะบังคับจำนองโดยวิธีปลดเปลื้องให้สิทธิเก็บบินระงับสิ้นไปไม่ได้ และหากมีการบังคับจำนองที่ดินในขณะที่ที่ดินยังมีสิทธิเก็บบินอยู่ ผู้รับจำนองอาจได้รับความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหลัง หากผู้ขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่ายทราบแล้วยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองให้โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยินยอมรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนจำนองไปตามความประสงค์ของผู้ขอได้

๖. สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่ก่อตั้งขึ้นโดยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินที่อยู่ระหว่างจำนอง ผู้รับจำนองอาจฟ้องศาลขอให้ลบสิทธิเก็บกินดังกล่าวจากทะเบียนได้ ถ้าการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนอง ตามมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่กรณีที่จะเสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองอย่างไรนั้น ในขณะที่จดทะเบียนยังไม่อาจพิสูจน์ได้ เพราะถ้าถึงกาลที่ต้องบังคับจำนอง แม้จะขายทอดตลาดโดยยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ ถ้ายังได้ราคาพอชำระหนี้ ก็ไม่ถือว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนอง แต่ถ้าขายทอดตลาดที่ดินโดยยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ทำให้ได้เงินไม่พอชำระหนี้หรือไม่สามารถขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าว เพราะเหตุที่ยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ จึงจะถือว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนอง ซึ่งผู้รับจำนองอาจขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นได้ แต่การเพิกถอนเช่นนี้หาใช่เพราะเหตุ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเป็นโมฆะไม่ ถึงแม้ว่าระเบียบกรมที่ดินว่า ด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑ จะได้วางทางปฏิบัติไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมก็ตาม แต่ถ้าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผู้ขอประสงค์จะขอดำเนินการมิใช่นิติกรรมที่เป็นโมฆะกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจระงับการจดทะเบียนได้ ดังนั้น หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินระหว่างจำนองโดยผู้รับจำนองมิได้ให้ถ้อยคำยินยอมหรือทำหนังสือให้คำยินยอมไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องรับจดทะเบียนให้ แต่ก่อนจดทะเบียนควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงเหตุการณ์ที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินดังกล่าว อาจถูกเพิกถอน หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน แล้วจดทะเบียนให้ต่อไป

๗. สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง จะเกิดขึ้นต่อเมื่อมีเจ้าของทรัพย์สินฝ่ายหนึ่งกับผู้ทรงสิทธิเก็บกินอีกฝ่ายหนึ่ง ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นอกจากนี้ยังมีมาตราอื่นๆ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในลักษณะสิทธิเก็บกินที่บัญญัติกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างผู้ทรงสิทธิเก็บกินและผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกินไว้หลายมาตรา ว่าทั้งสองฝ่ายมีสิทธิหน้าที่ต่อกันสถานใดเพียงใด เช่น มาตรา ๑๔๒๐ และมาตรา ๑๔๒๘ ประกอบกับการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเก็บกินจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๙ กล่าวคือ จะต้องเป็นการกระทำที่มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เมื่อเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

เป็นบุคคลคนเดียวกัน นิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลย่อมเกิดขึ้นไม่ได้และไม่เป็นนิติกรรม การที่ ก. ขอจดทะเบียนให้ตนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินของตนเองร่วมกับผู้อื่นนั้น ในส่วนของ ก. ย่อมเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยอาศัยอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ อยู่แล้ว การขอจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเก็บกินของ ก. เช่นนี้ ย่อมขัดแย้งกับหลักกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๘ บัญญัติให้ทรัพย์สินทั้งหลายนั้นจะก่อตั้งขึ้นได้ด้วยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ดังนั้น เจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นบุคคลเดียวกัน จึงไม่มีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ได้

๘. การรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งคำสั่งทางปกครองจะต้องมีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้จึงจะกระทำได้ ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับตามหลักกฎหมายปกครอง ว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ฝ่ายปกครองจะกระทำการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิ เสรีภาพ หรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ และจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ดังนั้น เมื่อมาตรา ๒๘ และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะห้องชุดเท่านั้น การที่นิติบุคคล เจ้าของห้องชุด นำพื้นที่จอดรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุด ไม่ใช่ห้องชุดมาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่นิติบุคคลอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนให้ผู้ขอได้

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘๗๒/๒๕๓๙ ถ. เจ้าของที่ดินทำสัญญากับจำเลยให้จำเลยมีสิทธิเก็บกินในที่ดินตลอดชีวิตของจำเลย เป็นการก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินโดยทางนิติกรรม แต่เมื่อยังมีได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาจึงไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก คงใช้บังคับกันได้ในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่กรณีเท่านั้น จะใช้ยื่นโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่รับการให้ที่ดินจาก ถ. ไม่ได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าโจทก์จะสุจริตหรือไม่ ดังนั้น ไม่ว่าโจทก์จะรู้ถึงข้อสัญญาระหว่าง ถ. กับจำเลยมาก่อนหรือไม่ก็ตาม ก็ย่อมมีอำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๓๖ ที่จะขัดขวางมิให้จำเลยสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้

- คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๙๗/๒๕๕๑ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทได้จดทะเบียนสิทธิเก็บบินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ท. ต่อมา ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บบินทำสัญญาให้จำเลยเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา ๓๐ ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าย่อมมีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินพิพาท แม้ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ท. จะถึงแก่ความตายซึ่งเป็นผลให้สิทธิเก็บบินสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๑๘ วรรคสี่ ก็ตาม แต่ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและหาผลทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

- คำพิพากษาฎีกา ที่ ๒๓๘๐/๒๕๕๒ โจทก์จำเลยตกลงด้วยวาจาให้โจทก์มีสิทธิเก็บบินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องตลอดชีวิตของโจทก์ เพื่อเป็นการตอบแทนในการที่โจทก์ยกที่ดินแปลงอื่นและสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลย ซึ่งจำเลยยินยอมให้โจทก์เก็บค่าเช่ากินไปตลอดชีวิต จำเลยมีผลประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้าง โดยได้เงินกินเปล่าจากผู้เช่าเมื่อครบกำหนดสัญญา ส่วนโจทก์มีรายได้เฉพาะการเก็บค่าเช่าเท่านั้น ข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงพิเศษอย่างสัญญาต่างตอบแทนก่อให้เกิดบุคคลสิทธิแก่โจทก์ในอันที่จะเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บบินนั้น และเมื่อได้มีการจดทะเบียนเช่นนั้นแล้ว การได้มาโดยนิติกรรมดังกล่าวซึ่งสิทธิเก็บบินอันเป็นทรัพย์สินที่ย่อมบริบูรณ์สมเจตนาของคู่กรณี สิทธิของโจทก์ตามนิติกรรมดังกล่าวนี้เป็นสิทธิเรียกร้องระหว่างโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่กรณี トラบใดที่จำเลยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังมีได้โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลอื่น โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องศาลขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บบินได้

● ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิเก็บบินโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๒. การจดทะเบียนสิทธิเก็บบินที่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลง

ชำระให้แก่กันในอัตราร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

● **อาการแสดมภ์**

- การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับค้ำตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอาการแสดมภ์จากจำนวนค้ำตอบแทน ตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘.(ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอาการแสดมภ์ (ตามหนังสือกรมสรรพากร ต่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๙๘๘๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเกี่ยวกับ สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค้ำตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอาการแสดมภ์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘.(ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค้ำตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอาการแสดมภ์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค้ำตอบแทน

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บบินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บบินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็วมีประสิทธิภาพ และถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บบินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๐๕๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๙

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒.๑/ว ๑๙๑๘๘ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๒๖

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๖๒๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๓

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ต. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือแบบ ท.ต. ๑ ก. สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอ และดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๗ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มาขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่น ให้เป็นผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับที่ดินโดยมีสิทธิครอบครอง ใช้และถือเอาประโยชน์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิด้วยกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “สิทธิเกี่ยวกับ” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่ให้สิทธิเกี่ยวกับให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย

(๒) กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นบางคนให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับที่ดินโดยมีสิทธิครอบครอง ใช้และถือเอาประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะส่วนของตนให้เขียนชื่อประเภทว่า “สิทธิเกี่ยวกับเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่ให้สิทธิเกี่ยวกับให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ได้จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับที่ดินไว้ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินไว้แปลงเดียว แล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากสิทธิเกี่ยวกับ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดสิทธิเกี่ยวกับ” หากเป็นกรณีที่ในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิเกี่ยวกับติดไปด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิเกี่ยวกับ)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งเป็นประเภทอื่น ให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียน

(๔) กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้วออกจากกัน โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียน

(๕) กรณีอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อกัน หรือกรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาขอจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินตามผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกสิทธิเก็บกิน”

ข้อ ๘ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๗ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด.๑ ก. ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก. ให้เขียนชื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขกำกับไว้ข้างหน้าทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ , ท.ด. ๑ ก.) และในสารบัญญัตินิติกรรมให้ตรงกันว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดเป็นผู้ให้สิทธิเก็บกิน ใครเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของอื่นยังคงเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. นาง ข. เป็นเจ้าของ นาย ก. ให้นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ให้นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ส่วนของ นาง ข. คงเดิม”

(๕) สำระสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๓)

ข้อ ๙ การจดทะเบียนประเภทสิทธิเก็บกิน ให้ทำเป็นบันทึกข้อตกลงหนึ่งฉบับเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ให้คู่กรณีลงลายมือชื่อในบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด. ๑๖ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๓)

ข้อ ๑๐ กรณีที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้สิทธิเก็บกินมาโดยทางพินัยกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องให้ผู้ทรงสิทธิยื่นคำขอโอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน (ท.ด. ๘) และดำเนินการ

อย่างเรื่องโอนมรดก เมื่อครบประกาศไม่มีข้อขัดข้อง จึงให้จดทะเบียนในประเภทสิทธิเก็บกิน ในการขอรับมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นเรื่องหนึ่งต่างหาก จากเรื่องขอรับมรดกในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งผู้รับมรดกแต่ละเรื่องอาจมาขอให้ดำเนินการ ในวาระเดียวกันหรือต่างวาระกันก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว ต่อมาได้มีการจดทะเบียนแปลงแยกให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย หรือคู่กรณีตกลงไม่ให้สิทธิเก็บกินติดไปด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนแปลงแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว ให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย โดยก่อนจดทะเบียนแปลงแยกให้บันทึกถ้อยคำยินยอมของผู้ทรงสิทธิไว้ และให้บรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏการครอบสิทธิเก็บกินไว้ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และที่ดินแปลงคงเหลือสิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

วิธีการจดทะเบียนการครอบสิทธิเก็บกิน ให้ยกการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินซึ่งมีอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแปลงแยกเฉพาะช่องเนื้อที่ดินตามสัญญา ให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ วันที่จดทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม ให้ใช้ชื่อและวันเดือนปีเดิมแล้วหมายเหตุว่า “สิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวันเดือนปีกำกับไว้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

(๒) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนแปลงแยกที่ดินโดยคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแปลงแยกนั้นพ้นจากสิทธิเก็บกิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกินระหว่างผู้ทรงสิทธิและเจ้าของที่ดิน แล้วให้บรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏการปลอดสิทธิเก็บกินว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิเก็บกินตามบันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีสิทธิเก็บกินครอบติดอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

ข้อ ๑๒ เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว และสิทธิเก็บกินนั้นยังไม่พ้นกำหนดเวลา หากคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกิน ถ้าสิทธิเก็บกินพ้นกำหนดเวลาแล้วให้ถือว่าสิทธิเก็บกินเป็นอันสิ้นไปโดยมีต้องจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินอีก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

ข้อ ๑๓ กรณีที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย อันเป็นเหตุให้สิทธิเก็บกินต้องสิ้นไปตามมาตรา ๑๔๑๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้จดบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินด้วยแบบพิมพ์บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ถึงเหตุที่ทำให้สิทธิเก็บกินต้องสิ้นไปโดยยื่นหลักฐาน

มรดกบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ตายจริง จึงให้จดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๘)

ข้อ ๑๔ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แกะทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๕ การแกะทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินลงไว้

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก. ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) บันทึกข้อตกลงและการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างข้างต้นท้ายระเบียบ

หมวด ๒

การลงลายมือชื่อ และการประกาศ

ข้อ ๑๖ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) คำขอ (ท.ด. ๘, ท.ด. ๙) บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๑๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศร ชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดิน ที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศ

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้นกรณีมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ และปลอดสิทธิเกี่ยวกับ ไม่ต้องประกาศ

หมวด ๓

สิทธิจัดการทรัพย์สินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับแล้ว เจ้าของที่ดินเป็นอันหมดสิทธิที่จะให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป สิทธิการให้เช่าเป็นของผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับภายในระยะเวลาแห่งการเป็นผู้ทรงสิทธิ ฉะนั้น ถ้าจะมีการให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีกำหนดเวลาเช่าอยู่ภายในระยะเวลาที่ได้จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับไว้ จะต้องเป็นการทำสัญญาและจดทะเบียนการเช่าระหว่างผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับกับผู้เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินแต่อย่างใด

ข้อ ๒๑ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ ผู้ทรงสิทธิและเจ้าของที่ดินอาจตกลงกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันให้แตกต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติได้ แต่ความแตกต่างนั้นต้องไม่ทำให้เปลี่ยนแปลงสภาพของสิทธิเกี่ยวกับไปเป็นอย่างอื่น ซึ่งการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันเป็นอย่างอื่นต้องกำหนดให้แน่นอน ชัดแจ้ง และเข้าใจได้ เพื่อให้วินิจฉัยได้ว่าการกำหนดความสัมพันธ์กันเป็นอย่างอื่นนั้นมีผลทำให้เปลี่ยนแปลงสภาพของสิทธิเกี่ยวกับไปเป็นอย่างอื่นหรือต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือไม่

การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนเป็นการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันเป็นอย่างอื่น ข้อความที่ขอจดทะเบียนไม่ชัดแจ้งและไม่สามารถเข้าใจได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถรับจดทะเบียนตามคำขอนั้นได้

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเต็มส่วนที่ผู้นั้นมีอยู่ หากสามารถกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างแน่นอนและชัดเจนพอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนตามคำขอนั้นได้

ข้อ ๒๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเกี่ยวกับ ผู้ถือกรรมสิทธิ์และผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับอาจจะกำหนดข้อตกลงไว้ล่วงหน้าว่า ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเกี่ยวกับฝ่ายเดียวในเวลาใด ๆ ก็ได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้

ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) และบันทึกข้อตกลงสิทธิเกี่ยวกับ และในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏข้อกำหนดดังกล่าวไว้ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๙)

ข้อ ๒๓ ผู้ใช้อำนาจปกครองของจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินของผู้เยาว์เป็นการก่อตั้งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ก็ต่อเมื่อมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวได้เท่านั้น โดยให้เรียกคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลจากผู้ขอประกอบเรื่องด้วย

กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองในฐานะทำการแทนบุตรผู้เยาว์จะรับให้ที่ดินโดยผู้ให้จะขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ถือเป็นกรับการให้ซึ่งมีเงื่อนไขและมีค่าการติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ก็ต่อเมื่อมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวได้เท่านั้น

ข้อ ๒๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๕ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลงสิทธิเกี่ยวกับ และสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

หมวด ๔
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๖ การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระแก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ไม่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๔

(ลงชื่อ) พีรพล ไตรทศาวิทย์
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง ประเภท สิทธิเก็บกิน



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓๐, นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครอง ใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้ มีกำหนด.....ปี และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับสิทธิเก็บกินจาก นาย ก. ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....
บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกิน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ตามสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ	โฉนดที่ดินใหม่		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา	
				๑	-	-	-	

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท สิทธิเก็บกิน
(กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิบอกเลิกเมื่อใดก็ได้)



- ที่บ้าน (พ.ด.๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .สิทธิเก็บกิน.....

ตำแหน่งที่ดิน

(มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
 ขอให้ถือข้อความดังกล่าวไว้เป็นความจริง ข้าพเจ้าให้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ.....๓๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
 เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

อายุ.....๔๕.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 สิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

(๓)
 (๔) นาย ก. มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินฝ่ายเดียวในเวลาใด ๆ ก็ได้ โดยมีต้องได้รับความยินยอมจากนาย ข.

(๕)
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์
 ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอทรงสิทธิเก็บกิน
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ลงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

สิทธิเก็บกินรายนี้ นาย ก. มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินจาก นาย ข. เมื่อใดก็ได้

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงสิทธิที่ดิน
(กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิบอกเลิกเมื่อใดก็ได้)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิที่ดิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

๓๐,.....นาย ข.....ผู้ทรงสิทธิที่ดิน..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/ แขวง..... อำเภอ/ เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิที่ดิน มีสิทธิครอบครอง ใช้อาศัยและถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้ มีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิต) ของผู้ทรงสิทธิที่ดิน) และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับสิทธิที่ดินจาก นาย ก. ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. สิทธิที่ดินรายนี้ นาย ก. มีสิทธิบอกเลิกสิทธิที่ดินฝ่ายเดียวจาก นาย ข. เมื่อใดก็ได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากนาย ข.

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ทรงสิทธิที่ดิน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกิน
(กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิมอบลูกเมียได้ก็ได้)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน			เนื้อที่ที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ตามสัญญา	ไร่	ตาราง วา	คงเหลือ	ไร่	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	สิทธิเก็บกิน (มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	ไร่ ๑	-	-	ไร่ -	ตาราง วา -			
				สิทธิเก็บกินรายนี้ นาย ก. มีสิทธิมอบลูกสิทธิเก็บกิน จาก นาย ข. เมื่อใดก็ได้							

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท สิทธิเก็บกิน
(ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)



- ที่บ้าน (พ.ด. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ใบเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกิน.....

(ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสำคัญจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....นาย.ก..... ผู้.....ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ.....๓๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....นาย.ข..... ผู้.....ทรงสิทธิเก็บกิน.....

อายุ.....๔๕.....ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) สิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน.....

(๔)
 (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย.ก..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....นาย.ข..... ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง ประเภท สิทธิเก็บกิน
(ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓๐, นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครอง ไร่และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้ จนตลอดชีวิตของนาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับสิทธิเก็บกินจาก นาย ก. ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ข.ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกิน
(ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อหาที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อหาที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน (ตลอดชีวิตของ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-		

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน



- ที่บ้าน (ท.ค.๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน

ตำแหน่งที่ดิน (มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ก. ผู้.....ถือกรรมสิทธิ์

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ.....๓๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า.....นาย ก. ผู้.....ทรงสิทธิเก็บกิน

อายุ.....๔๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)
- (๔)
- (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
 ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้นาย ก. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนเองแทนส่วนของตนเอง นาย ข. ลงเดิม

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ๓๐, นาย ค. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

อายุ ๔๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อนาย ก. นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก.ยินยอมให้ นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้ มีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) และข้าพเจ้า นาย ค. ยอมรับสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน ของ นาย ก. ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

การบัญชีจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขทะเบียนที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	งาน	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน (มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ค. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกิน



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 6000 - 9ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๑๐หน้าสำรวจ..... ๑๐๑อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๐๐จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ข..... ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน..... ๔๕, นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ..... ๓๐..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาและจริงใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ต่อกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่เลขที่ ๕๕๐ อำเภอ..... ปลอดจากสิทธิเก็บกินได้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดเลขที่ ๑๐๐

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท ปลดสิทธิเก็บกิน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	งาน	ไร่	ตาราง วา	งาน		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๓	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดภาระบอสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	๒	-	-	5136IV6000-9 ๓๓ ๕๕๐	(ลงชื่อ).....	
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พื้นที่เดิมที่เก็บกินตามบันทึก ข้อตกลงปลดสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือสิทธิเก็บกินซึ่งคงมีอยู่ตาม บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่ ... เดือน..... พ.ศ.							
หมายเหตุ	ที่ดินแปลงแยกปลดสิทธิเก็บกินไม่ต้องยกมาจดทะเบียน										

(รายการจดทะเบียนแสดงเดิม โฉนดที่ ๑๐๐)

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท ครอบครองสิทธิเก็บกิน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๓	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	๒	-	5136IV6000-9 ๓๓ ๕๕๐	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเลิกสิทธิเก็บกิน
(กรณีที่อยู่กรรมสิทธิ์เลิกสิทธิเก็บกิน)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเลิกสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ๔๕, นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.

ข้อ ๒. บัดนี้ นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน กับ นาย ก. เจ้าของที่ดินแปลงนี้ได้ตกลงยินยอมเลิกสิทธิเก็บกินรายนี้แล้วตั้งแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ. จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินต่อไป

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตารางบัญชีทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกสิทธิเก็บบิน (กรณีผู้ประณตลงเลิกสิทธิเก็บบิน)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกสิทธิเก็บบิน	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บบิน	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-		

ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำเลิกสิทธิที่ดิน
(กรณีผู้ทรงสิทธิที่ดินตาย)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำเลิกสิทธิที่ดิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

อายุ.....๓๐.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้จดทะเบียนสิทธิที่ดินให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิที่ดิน ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. บัดนี้ นาย ข. ผู้ทรงสิทธิที่ดิน ได้ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ปรากฏตามสำเนา มรณบัตรที่ขึ้นมาประกอบการพิจารณาพร้อมกับบันทึกถ้อยคำนี้ด้วยแล้ว จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเลิกสิทธิที่ดินต่อไป

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้วถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ให้ถ้อยคำ.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกสิทธิเกินกิน
(กรณีผู้ทรงสิทธิเกินกินตาย)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกสิทธิเกินกิน	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเกินกิน (ตาย)	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-		

ตัวอย่างคำขอ ประเภท โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเกี่ยวกับ

(กรณีรับมรดกตามที่เจ้าของที่ดิน
ทำนิติกรรมให้สิทธิเกี่ยวกับ
เป็นการได้มาซึ่งสิทธิเกี่ยวกับ
ตามพันธุกรรม)

- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเกี่ยวกับ

ตำแหน่งที่ดิน

(มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับ)

ระวาง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคนแล้ว
 ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำอื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ตาย) ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับ

อายุ.....๕๕.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ตายเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(๔) นาย ก. ได้ทำพันธุกรรมฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ให้นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับมีกำหนด.....ปี

(๕) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับ)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ขอทรงสิทธิเกี่ยวกับ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกประเภท โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน



(ท.ด. ๘)

แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

(มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนด

น.ส.3

ใบได้ส่วน

เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } { อายุ } ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอให้ล้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ตั้งต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....ไทย.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ได้.....ด้วย.....

เมื่อวันที่.....๑ ธันวาคม ๒๕๔๕.....ตามหลักฐาน โอนมรดกฉบับที่.....ฉบับลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้เวลานี้ตกอยู่กับ.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกของ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) ด้วย.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ทำพินัยกรรมให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินแปลงนี้ โดยมี.....

กำหนดเวลา.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) ปรากฏตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่.....เดือน.....

พ.ศ.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกันคำขอนี้แล้ว.....

ข้อ ๔.

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าล้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

หมายเหตุ ๑. คำขอนี้ไม่ต้องแสดงบัญชีเครือญาติ
เนื่องจากการรับมรดกการได้มาซึ่ง
สิทธิเก็บกินโดยพินัยกรรม

(ลงชื่อ).....นาย ข.....

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

๒. ต้องมีการประกาศมรดกด้วย

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท โอนมรดกภายใต้ซึ่งสิทธิเกี่ยวกับ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกการได้ มาซึ่งสิทธิเกี่ยวกับ (มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของ ผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับ)	นาย ก. (ตาย)	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับ	๑	-	-	-	-	-		
หมายเหตุ ราชการจดทะเบียนเป็นการรับมรดกสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน ไม่เป็นการโอนมรดกที่ดินแต่อย่างใด ฉะนั้น ทายาทอื่นจึงสามารถรับมรดกที่ดินแปลงนี้ระหว่างสิทธิเกี่ยวกับได้											

การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

● ความหมาย

สิทธิเหนือพื้นดิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูก บนดิน หรือใต้ดิน

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ ถึง มาตรา ๑๔๑๖

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. สิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินของตนทั้งหมด

๒. สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนในที่ดิน แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินเฉพาะส่วนของตน

๓. แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มแปลง

๔. ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินต่อไป

๕. โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้วต่อมาผู้ทรงสิทธิตาย ทายาทผู้ทรงสิทธิมาขอรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้จดทะเบียนไว้

๖. เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิตกลงกันให้เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน

● สำคัญ

- สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา (ห้ามเกิน ๓๐ ปี) หรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้

- สิทธิเหนือพื้นดินอาจโอนได้และรับมรดกกันได้
- กรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี กรณีมีราษฎรประสงค์จะทำหนังสือสัญญาอาศัยที่ดินเพื่อทำนาไว้ตามหนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖/๒๖๓๐ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๔๗๗ ว่า สัญญาให้ผู้อาศัยที่ดินทำนาเข้าลักษณะสิทธิเหนือพื้นดิน จึงให้ทำสัญญาและจดทะเบียนเป็นประเภท “สิทธิเหนือพื้นดิน”

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิเหนือพื้นดิน

๑. สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา ๑๔๑๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือที่ดินของผู้อื่น ส่วนเจ้าของที่ดินยังคงมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้อื่นเข้ามามีกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกที่อยู่บนดินหรือที่ดินนั้นเท่านั้น การรวมโฉนดที่ดินเมื่อโฉนดที่ดินบางแปลงมีการจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินครอบติดอยู่ ไม่เต็มทั้งแปลง โดยระบุแนวเขตสิทธิเหนือพื้นดินไว้แน่นอน สิทธิเหนือพื้นดินก็ย่อมอยู่แต่เฉพาะตามส่วนที่ได้จดทะเบียนกันไว้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมไปเหนือที่ดินหมดทั้งแปลง ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ดังนั้น การจดทะเบียนรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ที่ดินแปลงรวมส่วนใดหรือที่ดินแปลงแยกใดจะมีสิทธิเหนือพื้นดินครอบติดอยู่หรือไม่ก็ย่อมเป็นไปตามข้อเท็จจริง ทั้งนี้ อนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เรื่อง การจดทะเบียนรังวัดแบ่งขายระหว่างจดทะเบียนภาระจำยอม ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ซึ่งเวียนให้ทุกจังหวัดถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓

๒. การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาว่า ยอมให้ผู้ทรงสิทธิฯ ใช้ที่ดินสร้างถนนได้นับแต่บัดนี้เป็นต้นไปจนกว่าผู้ทรงสิทธิฯ จะหมดความจำเป็นใช้ทางหลวงสายนี้ ในกรณีนี้ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่มีกำหนดเวลา เพราะหากกำหนดการสิ้นสุดแห่งสัญญาที่แน่นอนไม่ได้ ซึ่งตามมาตรา ๑๔๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเสียในเวลาใดก็ได้ สำหรับเรื่องนี้เป็นนิติกรรมที่มีเงื่อนไขบังคับหลัง และเป็นเงื่อนไขที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน นิติกรรมจะสิ้นสุดก็ต่อเมื่อเงื่อนไขได้เกิดขึ้น คือหมดความจำเป็นที่จะใช้เป็นทางหลวงแล้ว จึงจดทะเบียนให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่กรณีได้

ประเภทการจดทะเบียนนั้น เมื่อการก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงก็ควรจดทะเบียนในประเภท “แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน” และในรูปแผนที่ต่อท้ายก็ควรลงเครื่องหมายที่ดินและข้อความรายละเอียดตามสมควร แล้วให้คู่สัญญาลงนามรับรองความถูกต้องไว้ด้วย ส่วนในสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้อนุโลมใช้แบบ ท.ด. ๕๔ แต่ให้เพิ่มเติม ตัดทอนข้อความเกี่ยวกับการแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินและข้อความอื่น ๆ ให้ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริง และให้ถือสัญญาให้สิทธิเหนือพื้นดินที่คู่สัญญานำมาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวด้วย

๓. สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา ๑๔๑๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งซึ่งเจ้าของยังคงมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้อื่นเข้ามามีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกที่มีอยู่บนดินหรือใต้ดินเท่านั้น เจ้าของที่ดินมิได้โอนที่ดินให้แก่ผู้ทรงสิทธิด้วย แม้ที่ดินนั้นจะอยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นที่ดินว่าง ๆ ไม่มีโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินในขณะก่อให้เกิดสิทธิ ก็ชอบที่จะจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้ได้

๔. สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว จึงอาจรับโอนกันได้หรืออาจรับมรดกกันได้เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินตาย เว้นแต่นิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินจะห้ามไว้ ดังนั้น หากนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินมิได้กำหนดห้ามตกทอดทางมรดก เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินตายสิทธิต่างๆ เหนือพื้นดินที่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินมีอยู่บนที่ดินแปลงนั้น ยอมตกทอดแก่ทายาท ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๑, ๑๕๕๙ และ ๑๖๐๐ แต่โดยที่สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง และการได้สิทธิในสิทธิเหนือพื้นดินเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มาถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้และสิทธิที่ยังไม่จดทะเบียนนั้นไม่สามารถจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริต

๕. การจดทะเบียนโอนสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นผลอันเนื่องมาจากการโอนสิทธิเรียกร้องในสิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งตามมาตรา ๓๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้กล่าวว่าถ้าลูกหนี้ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือมิได้ยินยอมด้วย จะทำให้การโอนไม่สมบูรณ์ มีเพียงว่าเจ้าหนี้ผู้รับโอนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ลูกหนี้ไม่ได้เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๐/๒๕๑๘) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถรับจดทะเบียนได้ แต่ในการจดทะเบียนให้บันทึกไว้ในบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิเหนือพื้นดิน เพิ่มเติมอีกข้อหนึ่งว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งแก่ผู้โอนและผู้รับโอนให้บอก

กล่าวการโอนนี้ให้เจ้าของที่ดิน (ลูกหนี้) ทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว เว้นแต่การจดทะเบียนโอนสิทธิเหนือพื้นดินเป็นการฝ่าฝืนข้อตกลงที่ห้ามมิให้ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินโอนสิทธิให้แก่ บุคคลอื่น หรือต้องได้รับคำยินยอมจากเจ้าของที่ดินเสียก่อน เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถรับจดทะเบียนได้

๖. สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือใต้ดินนั้น และสิทธิดังกล่าวจะตกติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอไม่ว่าผู้ใดจะได้ทรัพย์สินภายใต้ทรัพย์สินเหล่านี้ไป ก็ต้องยอมรับรู้ทรัพย์สินนี้จะขัดขวางหรือไม่ยอมให้ผู้ทรงสิทธิใช้สอยหรือบังคับสิทธินั้นไม่ได้ และจะระงับสิ้นไปเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิ หรือเมื่อคู่กรณีมีการบอกเลิกสิทธิ หรือเมื่อผู้ทรงสิทธิตาย (กรณีมีการระบุในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิห้ามรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน) สิทธิเหนือพื้นดิน จึงไม่ระงับไปด้วยเหตุเจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บุคคลอื่น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๑๐, ๑๔๑๒, ๑๔๑๓ และ ๑๔๑๔ ประกอบมาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้น ในกรณีนี้เมื่อเจ้าของโฉนดโอนที่ดินให้แก่บุตรในระหว่างที่กำหนดเวลาสิทธิเหนือพื้นดินยังไม่สิ้นสุด บุตร ผู้รับโอนต้องยอมรับสิทธิเหนือพื้นดินที่ตกติดมากับที่ดินด้วย จนกว่าจะครบกำหนดเวลาตามที่มารดาได้จดทะเบียนไว้ บุตรจึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินอีก แต่หากเวลาได้สิ้นสุดแล้วบุตรจะจดทะเบียนให้ผู้ทรงสิทธิเดิมหรือใครเป็นผู้ทรงสิทธิหรือเป็นผู้เช่าก็ย่อมได้ ตามหลักแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และโดยที่สิทธิเหนือพื้นดิน ผู้ทรงสิทธิ เป็นผู้เข้ามาใช้ประโยชน์ในที่ดิน และการเช่าก็เป็นเรื่องให้ผู้ให้เช่า ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ฉะนั้น เมื่อขณะนี้สหกรณ์กองทุนสวนยางผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินเป็นผู้ได้รับประโยชน์ในที่ดินอยู่แล้วก็ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเช่าอีก

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๘/๒๕๑๑ (ประชุมใหญ่) โจทก์ซื้อเรือนพิพาทก่อนจำเลย โดยโจทก์จดทะเบียนการซื้อขายฝากต่อกรมการอำเภอ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ (๒) (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ ปัจจุบัน) ส่วนจำเลยจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและเรือนพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ดังนั้นตราใบที่เรือนพิพาทยังปลูกอยู่บนที่ดินที่จำเลยซื้อมาเรือน

ยอมเป็นส่วนควบกับที่ดินการที่จะก่อตั้งกรรมสิทธิ์เรือนแยกออกจากที่ดินจะทำได้ก็โดยการก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ โจทก์เพียงแต่จดทะเบียนนิติกรรมซื้อขายเรือนหาได้จดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน โดยให้โจทก์เป็นเจ้าของเรือนพิพาทอันเป็นสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไม่ จำเลยซื้อที่ดินพร้อมด้วยโรงเรือนซึ่งเป็นส่วนควบกับที่ดินและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว สิทธิของจำเลยในเรือนพิพาทจึงดีกว่าของโจทก์

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๙/๒๕๓๖ การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินอันเป็นทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เมื่อไม่ได้ทำเป็นหนังสือและมีได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่บริบูรณ์ โจทก์จะฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้โจทก์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่บริบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก ไม่ได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๖๐/๒๕๓๗ ข้อตกลงระหว่าง ฐ. กับจำเลยที่ บ. ซึ่งซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลยอมให้จำเลยมีสิทธิเป็นเจ้าของฮวงซุ้ยซึ่งได้ก่อสร้างบนที่ดินนั้นมาแต่เดิม เป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลยโดยทางนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ แต่เมื่อ บ. กับจำเลยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีต้องด้วยมาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก การได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวไม่สมบูรณ์ คงใช้ได้ในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่กรณีคือ บ. กับจำเลยเท่านั้น โจทก์ได้ซื้อที่ดินพิพาทมาจาก บ. ต่อมาโดยธรรมเนียมประเพณีทั่วไปเจ้าของที่ดินยอมไม่ประสงค์ให้มีฮวงซุ้ยที่ฝังศพของบุคคลไม่ใช่ญาติพี่น้องมาฝังหรือตั้งอยู่บนพื้นดินไม่ว่าโจทก์ผู้รับซื้อที่ดินมาจาก บ. จะรู้ถึงข้อตกลงระหว่าง บ. กับจำเลยมาก่อนหรือไม่ก็ย่อมมีอำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๓๖ ที่จะขัดขวางมิให้จำเลยหรือบุคคลอื่นสอดเข้าเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้ โจทก์มีสิทธิฟ้องให้จำเลยเคลื่อนย้ายฮวงซุ้ยที่ฝังศพออกไปจากที่ดินได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๘๖/๒๕๓๘ ข้อตกลงที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินที่ยังไม่บริบูรณ์เพราะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็เป็นบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา โจทก์ฟ้องคดีนี้ในฐานะผู้จัดการทรัพย์สินของ ก. ผู้ไม่อยู่ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินพิพาทผู้ทำความตกลงยินยอมให้สิทธิอาศัยและสิทธิเหนือพื้นดินแก่จำเลย จำเลยยอมอ้างสิทธิที่ไม่บริบูรณ์ดังกล่าวยันโจทก์ให้ปฏิบัติตามได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๑๙/๒๕๓๙ การที่จำเลยที่ ๑ ออกเงินปลูกสร้างตึกแถวให้ ว. เจ้าของที่ดินเดิม และ ว. ยินยอมให้จำเลยที่ ๑ นำตึกแถวดังกล่าวไปให้จำเลย

ที่ ๒ เข้ามามีกำหนด ๒๐ ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทนระหว่าง ว. กับจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่สัญญาส่วนข้อตกลงที่ว่าเมื่อครบกำหนด ๒๐ ปีแล้วให้ตึกแถวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ว. แต่ข้อตกลงดังกล่าวมิได้นำไปจดทะเบียนสิทธิเป็นสิทธิเหนือพื้นดิน จึงมีผลใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้ซื้อที่ดินซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญากับจำเลยที่ ๑ แม้โจทก์ทราบสัญญานี้ก็ไม่ผูกพันโจทก์ เพราะโจทก์มิได้ยินยอมตกลงกับจำเลย ที่ ๑ ด้วยส่วนจำเลยที่ ๒ นั้น แม้จะจดทะเบียนการเช่าตึกแถวกับจำเลยที่ ๑ มีกำหนด ๒๐ ปีก็ตาม แต่เมื่อจำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิที่จะให้ตึกแถวอยู่ในที่ดินของโจทก์ได้แล้ว ต้องถือว่าจำเลยที่ ๒ เป็นบริวารของจำเลยที่ ๑ จึงต้องออกไปจากที่ดินของโจทก์เช่นเดียวกัน

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๗/๒๕๔๒ ตามข้อกำหนดพินัยกรรมระบุให้โจทก์มีสิทธิอาศัยในที่ดินได้ชั่วชีวิตของโจทก์ สิทธิอยู่อาศัยดังกล่าวเป็นสิทธิเหนือพื้นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ และเป็นทรัพย์สินซึ่งโจทก์ได้รับมาตามพินัยกรรมโดยชอบ โจทก์จึงชอบที่จะใช้สิทธิให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ เพื่อให้โจทก์มีสิทธิบริบูรณ์ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมตามวัตถุประสงค์ของเจ้ามรดก โดยการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติไว้ แม้ตามข้อกำหนดพินัยกรรมมิได้ระบุให้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อเจ้าพนักงานก็ตาม

● ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๒. การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินที่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กัน ในอัตราร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

● อาการแสดมภ์

- การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินโดยมีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอาการแสดมภ์จากจำนวนค่าตอบแทน ตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอาการแสดมภ์ (ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๙๘๘๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอาการแสดมภ์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอาการแสดมภ์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทสิทธิเหนือที่ดินมีกำหนดตามฉบับ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเหนือที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ	๕	-	-	-	-	-	-	

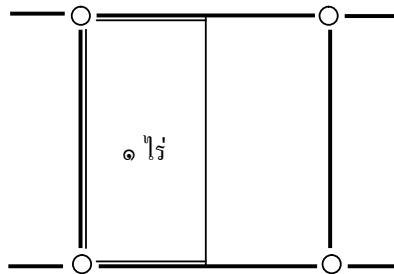
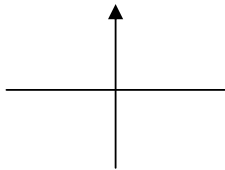
สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทสิทธิเหนือที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนดยี่สิบปี

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเหนือที่ดิน เฉพาะส่วน มีกำหนดยี่สิบปี	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ค. ผู้ทรงสิทธิ	๕	-	-	-	-	-	-	
				นาย ก. ให้ นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดิน เฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ส่วนของ นาย ข. คงเดิม							

แผนที่ท้ายสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน

โฉนดที่ดิน ๒ ตำบลตากลี อำเภอตากลี จังหวัดนครสวรรค์



————— เขตที่ดิน โฉนดที่ ๒ เนื้อที่ ๒ ไร่

————— เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่

ลงชื่อ.....นาย ก.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือดินแก่ทายาทโดยปริยาย

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งก่อตั้งสิทธิ เหนือพื้นดิน มีกำหนดสี่สิบปี	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ	๒	-	-	-	-	-	-	

ตัวอย่างข้อ ๑ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน)



- ที่บ้าน (พ.ล. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่.....
- นอกเขต
- ในเขต **แยก ๑ และ**

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ปลอด-ครอบสิทธิเหนือพื้นดิน)

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง..... 5136 IV 6000 - 9ตำบล..... **แปลงคงเหลือ**
เลขที่ดิน..... ๑๐อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๑๐๑จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๑๐๐เล่ม..... หน้า.....
จำนวนที่ดิน..... ๓ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคนแล้ว
ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ขอ

อายุ..... ๓๐ ปี สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้แบ่ง

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ..... ๓๐ ปี สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 - (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 - (๓) แบ่งในนามเดิม (ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน) ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 - (๔)
 - (๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.
ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ
ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ แบ่ง
ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์
- ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136 IV 6000-9 เลขที่ดิน..... ๓๓ หน้าสำรวจ..... ๑๑๐๐
โฉนดที่ดินเลขที่..... ๕๕๐เล่ม..... หน้า.....
จำนวนที่ดิน..... ๑ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
คงเหลือ..... ๒ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
- ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยก ไปนี้ได้รับจากสิทธิเหนือพื้นดิน ตามบันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือยังงสิทธิ์เหนือพื้นดินเดิมอยู่ ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเหนือพื้นดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง ปลอดสิทธิเหนือที่ดิน



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอด-ครอบสิทธิเหนือที่ดิน

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 6000-9 ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๑๐..... หน้าสำรวจ.....๑๐๑..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๐๐..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ข..... ผู้ทรงสิทธิ.....
..... นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ ๔๕.๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันจดทะเบียนสิทธิเหนือที่ดินไว้ต่อกัน ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่เลขที่ ๕๕๐ อำเภอ..... ปลอดจากสิทธิเหนือที่ดินได้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินกรรมในให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ทรงสิทธิ.....

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๐๐)

ตัวอย่างการแก้ไขเพิ่มเติม ประเภทปลดสิทธิเหนือที่ดิน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	สิทธิเหนือที่ดิน	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ	๓	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่ เดือน พ.ศ.	แปลงแยกในนามเดิม (ปลด - ครอบสิทธิ เหนือที่ดิน)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	๒	-	-	5136TV6000-9 ๓๓ ๕๕๐	(ลงชื่อ).....	
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๕๕๐ ปลดสิทธิเหนือที่ดิน			ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิเหนือที่ดินตามบันทึก ข้อตกลงปลดสิทธิเหนือที่ดินฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีสิทธิ เหนือที่ดินติดอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเหนือที่ดิน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.							

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนมรดกสิทธิเหนือที่ดิน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเหนือที่ดินมี กำหนดสิบปี	นาย ข.	นาย ก. ผู้ทรงสิทธิ	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิ เหนือที่ดิน	นาย ก. ผู้ทรงสิทธิ (ตาย)	นาย ข. ผู้รับมรดกสิทธิ เหนือที่ดิน	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่องเลิกสิทธิเหนือที่ดิน



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกสิทธิเหนือที่ดิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดิน [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องดินข้างบนนี้ ได้จดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินไว้ตามสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดิน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....มีกำหนดสามสิบปี บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ กับ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลงนี้ ได้ตกลงยินยอมเลิกก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดินรายนี้แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ..... บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทเลิกสิทธิเหนือที่ดิน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกสิทธิเหนือ ที่ดิน	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ	นาย ก.	๕	-	-	-	-	-	-	

การจดทะเบียนสิทธิอาศัย

● ความหมาย

สิทธิอาศัย หมายถึง ทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา โดยผลของการทำนิติกรรมระหว่างคู่สัญญาซึ่งฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้สิทธิแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

● กฎหมายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ ถึงมาตรา ๑๔๐๙
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. สิทธิอาศัย หมายถึง กรณีเจ้าของโรงเรือนก่อให้เกิดสิทธิอาศัยในโรงเรือนของตน

๒. เลิกสิทธิอาศัย หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนสิทธิอาศัยในโรงเรือนไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของและผู้อยู่อาศัยตกลงให้เลิกสิทธิอาศัยในโรงเรือนดังกล่าว

● สาระสำคัญ

- สิทธิอาศัยนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคหนึ่ง)
- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ สิทธินั้นจะเลิกเสียในเวลาใด ๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสอง)
- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดนั้นต้องไม่เกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้ แต่ต้องกำหนดเวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันทำต่อ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม)
- สิทธิอาศัยจะจดทะเบียนได้เฉพาะโรงเรือนเท่านั้น จะจดทะเบียนสิทธิอาศัยในที่อื่นไม่ได้ ถ้าคู่กรณีประสงค์จะให้อาศัยในที่อื่นควรแนะนำให้จดทะเบียนประเภทภาระติดพัน

ในอสังหาริมทรัพย์ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๕

- สิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้ทรงสิทธิอาศัยจะโอนสิทธิอาศัยให้แก่ผู้ใดไม่ได้เลย ไม่ว่าจะโดยนิติกรรมระหว่างมีชีวิตอยู่หรือโดยพินัยกรรมหรือโดยการตกทอดทางมรดก (มาตรา ๑๔๐๔)

- สิทธิอาศัยไม่ใช่แต่จะผูกพันเฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้นที่จะอยู่ในโรงเรือนได้ บุคคลในครอบครัวของผู้ทรงสิทธิอาศัย เช่น สามี ภริยา ลูกหลาน ญาติพี่น้อง และบุคคลในครอบครัวจะอยู่ด้วยก็ได้ แต่ก็มีข้อยกเว้นว่า ถ้านิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิอาศัยนั้นจะได้ระบุไว้ว่าอยู่ได้เฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้น (มาตรา ๑๔๐๕)

- สิทธิอาศัยนั้นถึงแม้เป็นสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่เสียค่าเช่า แต่ก็มิได้หมายความว่าผู้ทรงสิทธิอาศัยและบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนจะมีสิทธิเฉพาะอยู่อาศัยอย่างเดียวนั้น ผู้ทรงสิทธิอาศัยยังมีสิทธิเก็บดอกผลธรรมดา เช่น ผลไม้ที่ปลูกลงในดินที่โรงเรือนนั้นปลูกอยู่ แต่ต้องใช้เพียงเท่าที่จำเป็นแก่ความต้องการเท่านั้น ยกเว้นนิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิอาศัยไว้ชัดแจ้งว่าเก็บดอกผลธรรมดาหรือผลิตผลของที่ดินมาใช้ไม่ได้ (มาตรา ๑๔๐๖)

- สิทธิอาศัยจะบริบูรณ์ก็ต่อเมื่อทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๐/๒๕๑๔ (ประชุมใหญ่)) มิฉะนั้นจะมีผลเพียงเป็นบุคคลสิทธิ

- สิทธิที่จะอยู่ในโรงเรือนของผู้อื่นนั้นจะเป็นสิทธิอาศัยได้ จะต้องเป็นการอยู่อาศัยใช้โรงเรือนเป็นที่กินอยู่หลับนอน ถ้าเพียงแต่จะใช้เป็นที่ประกอบการค้าหรือธุรกิจอย่างอื่นไม่ได้ เพราะถ้าใช้ประโยชน์ประการเช่นนี้ จะไม่ถือว่าเป็นสิทธิอาศัยแต่เป็นสิทธิเก็บกิน

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิอาศัย

- กรณีข้อกำหนดในพินัยกรรมยกบ้านและที่ดินให้แก่ อ. ส่วน จ. เป็นเพียงผู้มีสิทธิอาศัยโดยมิได้ระบุว่ามีสิทธิอาศัยในบ้านหรือที่ดิน ก็ย่อมหมายความว่า จ. มีสิทธิอาศัยในบ้านและมีสิทธิอาศัยในที่ดินด้วย ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิอาศัยที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๕ ให้จดทะเบียนในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้ได้มาซึ่งสิทธิอาศัยในที่ดินตามข้อกำหนดในพินัยกรรมดังกล่าว จะต้องจดทะเบียนเป็นประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ โดย นาง จ. จะต้องมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

- ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือนบุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า และตามมาตรา

๑๔๐๘ เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุดลง ผู้อาศัยต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้อาศัย จึงเห็นได้ว่าตามกฎหมายสิทธิอาศัยเป็นการได้สิทธิอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า เมื่อปรากฏว่าบ้านที่นาย ก. ให้ นาย ข. อยู่อาศัย นาย ข. ได้รื้อถอนไปแล้วสิทธิอาศัยที่ นาย ข. ได้กระทำไว้กับ นาย ก. จึงสิ้นสุดลงไม่มีโรงเรือนที่จะมีสิทธิอาศัยตามกฎหมายข้างต้น การที่ นาย ข. ได้ปลูกโรงเรือนขึ้นใหม่แทนโรงเรือนเดิมหาได้ก่อให้เกิดสิทธิอาศัยขึ้นใหม่แต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๓๓๙/๒๕๕๑) นาย ข. จึงไม่สามารถอ้างสิทธิอาศัยในบ้านได้อีกต่อไป

- ก่อนตาย นาย ก. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมให้นาย ข. มีสิทธิอาศัยในบ้านเลขที่ ๒ แม้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๔ สิทธิอาศัยจะโอนกันไม่ได้ แม้โดยทางมรดกก็ตาม แต่กรณีการได้มาซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยพินัยกรรม เป็นการได้สิทธิมาโดยนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคต้น ไม่ได้เป็นการได้สิทธิมาโดยทางมรดกแต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๘๐๔/๒๕๑๔) ดังนั้น นาย ข. ได้สิทธิอาศัยในบ้านดังกล่าว แต่หากไม่ได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งสิทธิอาศัยก็ยังไม่มีบริบูรณ์

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๔๐/๒๕๑๔ การได้มาซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยพินัยกรรม ถือว่า เป็นการได้มาโดยนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง หากมิได้จดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่มีบริบูรณ์

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๙๓/๒๕๓๔ จำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท และได้ให้ ต.เช่า ต.ให้ อ. อาศัยอยู่ในที่ดินพิพาท ดังนั้น การที่ อ.ขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ โจทก์ก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง เพราะ อ.ไม่มีสิทธิครอบครองที่จะโอนให้แก่โจทก์ได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง ซึ่งในคำฟ้องของโจทก์บรรยายว่า โจทก์ฟ้องและนำสืบว่า โจทก์ให้จำเลยทั้งสามอยู่อาศัยในห้องแถวของโจทก์โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า เพราะจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นภรรยาจำเลยที่ ๓ และเป็นมารดาของจำเลยที่ ๑ เป็นลูกจ้างของโจทก์ ซึ่งเห็นได้ว่ากรณีที่โจทก์อนุญาตให้จำเลยทั้งสามอยู่อาศัยดังกล่าว มิใช่เป็นสิทธิอาศัย อีกทั้งมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่มีบริบูรณ์ เป็นทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ไม่อาจนำบทบัญญัติบรรพ ๔ ลักษณะ ๕ ว่าด้วยสิทธิอาศัยมาใช้บังคับให้จำเลยทั้งสามรับผิดชอบต่อโจทก์ได้

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๘๐/๒๕๓๘ แม้สิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อโจทก์ผู้ได้รับสิทธิอาศัยถึงแก่ความตายสิทธิอาศัยเป็นอันระงับลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์มาตรา ๑๔๐๔ แต่คำพิพากษาของศาลชั้นต้นที่พิพากษาให้โจทก์มีสิทธิได้รับชดใช้ค่าเสียหายจากจำเลย นอกเหนือจากที่ให้ขับไล่นั้น มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่อาจเป็นมรดกตกทอดให้แก่ทายาทของโจทก์ได้ตามมาตรา ๑๕๙๙ มีใช้สิทธิเฉพาะตัวอันทำให้ความมรดกของคู่ความฝ่ายโจทก์ยังให้คดีไม่มีประโยชน์ต่อไป แต่เมื่อล่วงเลยกำหนดเวลา ๑๐ ปี หลังจากโจทก์ถึงแก่ความตายแล้วทายาทหรือผู้จัดการมรดกหรือบุคคลอื่นใดที่ปกครองทรัพย์สินมรดกของโจทก์มิได้เข้ามาเป็นคู่ความแทนที่ ทั้งที่จำเลยและจำเลยร่วมก็ได้มีคำขอให้ศาลเรียกบุคคลดังกล่าวเข้ามาเป็นคู่ความแทน การที่ศาลอุทธรณ์มีคำสั่งจำหน่ายคดีจึงชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๑๓๒ (๒)

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๕๕/๒๕๕๒ จำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน และศาลได้มีคำพิพากษาดำเนินการเป็นผลสืบเนื่องมาจากจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ได้ทำสัญญาสิทธิอาศัยห้องชุดพิพาทจำเลยทั้งสามนั้น ไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิอาศัยห้องชุดพิพาท โดยปล่อยเวลาให้ล่วงเลยไปเกือบ ๑๐ ปี ก็ไม่ได้ทำให้สัญญาสิทธิอาศัย ระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ เสียไปจนไม่สามารถใช้บังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้สิทธิของจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๓ ในห้องชุดพิพาทตามสิทธิอาศัยดังกล่าวมีอยู่ก่อนหน้าคำชำระของจำเลยที่ ๑ ที่ค้างชำระแก่โจทก์ การที่จำเลยทั้งสามทำสัญญาประนีประนอมยอมความ จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสามสมคบกันกระทำการโดยไม่สุจริตโดยรู้ว่าเป็นการฉ้อฉลโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๙/๒๕๕๑ การอยู่อาศัยที่ ป.ได้ให้ไว้แก่ ฮ. และจำเลยที่ ๑ เป็นบุคคลสิทธิ ใช้นั้นโจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ ป.ได้ เมื่อจำเลยทั้งสองรื้อบ้านซึ่งเป็นโรงเรือนไปแล้ว สิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุดลง จึงไม่มีโรงเรือนอันจะมีสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ และมาตรา ๑๔๐๘ การที่จำเลยทั้งสองปลูกบ้านขึ้นแทนภายหลังจากที่ ป.ถึงแก่ความตาย โดยไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์ทั้งสองก็หาก่อให้เกิดสิทธิอาศัยขึ้นมาใหม่ไม่ และเป็นส่วนควบของที่ดินพิพาทตกเป็นของเจ้าของที่ดินพิพาทตามมาตรา ๑๔๔ ทั้งเป็นการปลูกเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตตามมาตรา ๑๓๑๑ ซึ่งการที่โจทก์ทั้งสองได้ฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทและบ้านนั้น พอถือได้ว่า โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกของ ป. ประสงค์ให้บ้านคงอยู่ตามมาตรา ๑๓๑๑ ดังนั้น เมื่อจำเลยทั้งสองไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาทและบ้าน โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกขอ

ที่จัดการตามที่จำเป็นได้ตาม มาตรา ๑๗๑๙ และมาตรา ๑๗๓๖ วรรคสอง จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

● ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิอาศัยโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๒. การจดทะเบียนสิทธิอาศัยที่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แกกันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แกกันในอัตรา ร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

● ค่าอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนสิทธิอาศัยโดยมีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากจำนวนค่าตอบแทนร้อยละ ๐.๕ ตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๙๘๘๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แกกัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แกกัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทสิทธิอาศัย มีกำหนดสิบปี



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท สิทธิอาศัย มีกำหนดสิบปี

ก. ที่ดิน

 น.ส. ๑ น.ส. ๓ ก. อื่น ๆ ที่บ้าน (ท.ด. ๑ ก) ที่สวน/ไร่ ที่นา ที่ นอกเขต ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

หมู่ที่..... เลขที่.....

ตำบล..... เล่ม..... หน้า.....

อำเภอ..... เลขที่ดิน.....

จังหวัด.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ..... หมายเลข..... แผ่นที่.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

บ้านเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ขนาดกว้าง.....ยาว.....ปลูกอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยืนยันว่าเป็นของตนเองจริง

(๔) ให้สิทธิอาศัยมีกำหนดสิบปี

(๕) ไม่มีค่าเช่า หรือค่าตอบแทนใด ๆ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ขอทรงสิทธิอาศัย

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) น.ส. ๑ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่..... อื่น ๆ.....

ทะเบียนเล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่องสิทธิอาศัย



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องสิทธิอาศัย

ที่ดิน

ระหว่าง.....บ้านเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ตั้งอยู่บน โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

~~ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำคือ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. นาย ก. เจ้าของกรรมสิทธิ์ บ้านเลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....ได้ตกลงยินยอมให้ นาย ข.

ผู้ทรงสิทธิอาศัย มีสิทธิอาศัยในบ้านเลขที่ดังกล่าวได้มีกำหนดสิบปี โดย นาย ข. ไม่ต้องเสียค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใด ๆ และ

ข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับสิทธิอาศัยจากนาย ก. ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนสิทธิอาศัยให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอด

แล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำเมื่อวันที่

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ไขทะเบียน ประเภทสิทธิอาศัย

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ว่าการกิ่งอำเภอ.....อำเภอ.....จังหวัด.....

(ท.ธ. ๑๓)

เลขที่	ประเภท	อสังหาริมทรัพย์และที่ตั้งอยู่ ของอสังหาริมทรัพย์	ผู้ให้สัญญา		ผู้รับสัญญา		วันที่, เดือน, ปี, ที่ทำนิติกรรม	ทุนทรัพย์ ที่จะจดทะเบียน	สัญญาหรือคำขอ ฉบับที่	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ลงวัน, เดือน, ปี, ประทับตรา	หมายเหตุ
			ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ บิดา มารดา	ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ บิดา มารดา					
	สิทธิอาศัยมี กำหนดสิทธิ	บ้านเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... กว้าง.....ขา..... ปลูกอยู่บน โฉนดที่ดิน เลขที่..... อำเภอ.....	นาย ก. อยู่บ้านเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....	นาย นาง	นาย นาง	นาย นาง	วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	-	...../..... .....	ลงชื่อ.....	

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทเลิกสิทธิอาศัย

กรณีผู้กรณีตกลงเลิก
สิทธิอาศัย

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑ ก)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

คำขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกสิทธิอาศัย.....

ก. ที่ดิน

- น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก.
 อื่น ๆ

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

หมู่ที่..... เลขที่.....

ตำบล..... เล่ม..... หน้า.....

อำเภอ..... เลขที่ดิน.....

จังหวัด.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ..... หมายเลข..... แผ่นที่.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

บ้านเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ขนาดกว้าง..... ยาว..... ปกคลุมบนโฉนดที่ดินเลขที่.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้อภัยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ ทรงสิทธิอาศัย

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เลิกสิทธิอาศัยตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่

(๔) วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ทรงสิทธิอาศัย

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่..... อื่น ๆ.....

ทะเบียนเล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่องเลิกสิทธิอาศัย



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกสิทธิอาศัย

ที่ดิน

ระวาง.....บ้านเลขที่.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ตั้งอยู่บนโฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. บ้านเลขที่ดังกล่าวข้างต้น ได้จดทะเบียนสิทธิอาศัย ไว้ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

บัดนี้ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย กับ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในบ้านเลขที่ดังกล่าว ได้ตกลงเลิกสิทธิอาศัยต่อกันแล้ว

แต่วันที่.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนเลิกสิทธิอาศัย ให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอด

แล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ทะเบียนนิติกรรมและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ว่าการถึงอำเภอ.....อำเภอ.....จังหวัด.....

(ท.อ. ๑๓)

ตัวอย่างการแก้ไขเขียน ประเภทเลิกสิทธิ

เลขที่	ประเภท	อสังหาริมทรัพย์และที่ตั้งอยู่ ของอสังหาริมทรัพย์	ผู้ให้สัญญา		ผู้รับสัญญา		วันที่, เดือน, ปี, ที่ทำนิติกรรม	ทุนทรัพย์ ที่จะจดทะเบียน	สัญญาหรือคำขอ ฉบับที่	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ลงวัน, เดือน, ปี, ประทับตรา	หมายเหตุ
			ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ บิดา มารดา	ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ บิดา มารดา					
	เลิกสิทธิหรือเสีย	บ้านเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... กว้าง.....ยาว..... ปลูกอยู่บน โฉนดที่ดิน เลขที่..... อำเภอ.....	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ อยู่บ้านเลขที่... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....	นาย นาง	นาย ก. อยู่บ้านเลขที่... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....	นาย..... นาง.....	วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	- -	...../...../.....	ลงชื่อ.....	เนื่องจากผู้กรณี ตกลงเลิก สิทธิหรือเสีย

ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำเลิกสิทธิอาศัย
(กรณีผู้ทรงสิทธิอาศัยตาย)



(ท.จ. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำเลิกสิทธิอาศัย

ที่ดิน

ระวาง.....บ้านเลขที่.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.

อายุ.....๑๑.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยบ้านเลขที่ดังกล่าวข้างต้น ได้จดทะเบียนให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิอาศัย ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. บัดนี้ นาย ข. ผู้ทรงสิทธิอาศัย ได้ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ปรากฏตามมรณบัตร

เลขที่.....ที่ข้าพเจ้านำมาขึ้นประกอบการพิจารณาพร้อมกับบันทึกถ้อยคำนี้ด้วยแล้ว จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน

ดำเนินการจดทะเบียนเลิกสิทธิอาศัยต่อไป

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอมเสียดำธรรมนิยมตามระเบียบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้วถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ทะเบียนนิติกรรมและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ว่าการกิ่งอำเภอ.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 (ท.อ. ๑๓)

ตัวอย่างการแก้ไขทะเบียน ประเภทนิติกรรมซื้อขาย

เลขที่	ประเภท	อสังหาริมทรัพย์และที่ตั้งอยู่ ของอสังหาริมทรัพย์	ผู้ให้สัญญา		ผู้รับสัญญา		วันที่เดือนปี, ที่ทำนิติกรรม	ทุนทรัพย์ ที่จะจดทะเบียน	สัญญาหรือค่าของ ฉบับที่	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ลงวันเดือนปี, ประทับตรา	หมายเหตุ
			ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ บิดา มารดา	ชื่อและชื่อสกุล ที่อยู่	ชื่อ บิดา มารดา					
	นิติกรรมซื้อขาย	บ้านเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... กว้าง.....ยาว..... ปลูกอยู่บน โฉนดที่ดิน เลขที่..... อำเภอ.....	นาย ข. (ตาย) ผู้ทรงสิทธิ อยู่บ้านเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....	นาย นาง	นาย..... นาง.....	นาย..... นาง.....	วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	-	...../...../.....	ลงชื่อ.....	เนื่องจาก ผู้ทรงสิทธิ อาศัยตาย

การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

• ความหมาย

ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยอสังหาริมทรัพย์ อาจจะต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราว ๆ หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นตามที่ระบุไว้

• กฎหมายและ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๒๙ ถึง มาตรา ๑๔๓๔
- คำสั่งที่ ๘/ ๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๔๙๒ เรื่องสิทธิเกี่ยวกับ

อสังหาริมทรัพย์

• ประเภทการจดทะเบียน

๑. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนทั้งหมด

๒. แบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของตนบางส่วน

๓. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่ใช่ทุกคน ก่อให้เกิดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน

๔. ปลอดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือ ไม่มีภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ติดไปด้วย

๕. เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว คู่กรณีตกลงกันให้เลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ต่อกัน

(อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑)

• สาระสำคัญ

- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา (ห้ามเกิน ๓๐ ปี) หรือตลอดชีวิตแก่ผู้รับประโยชน์ก็ได้ ถ้าไม่ได้กำหนดเวลากัน กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า กำหนดเวลานั้นคือตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ ถ้ามีการกำหนดเวลากันกฎหมายห้ามกำหนดเวลา

เกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี และจะต่ออายุก็ได้แต่ต้องไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันต่ออายุ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๓๐ และมาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม

- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก เว้นแต่จะกำหนดในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระติดพันนั้นว่าให้โอนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๓๑

- คณะกรรมการกฤษฎีกาเคยวินิจฉัยว่าสิทธิอาศัยที่ดินเป็นสิทธิที่ผู้รับประโยชน์ได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ย่อมนับว่าอยู่ในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ควรรับจดทะเบียนได้ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือ ที่ ๓๓๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕ ว่าถ้ามีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิอาศัยในที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์จะได้มากี่แต่โดยทางนิติกรรมเท่านั้น ไม่อาจได้มาโดยทางอื่น เป็นต้นว่า ทางอายุความเช่นเดียวกับภาระจำยอม เนื่องจากภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง นิติกรรมการได้มา เปลี่ยนแปลง ระงับ และกลับคืนมาของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์จึงอยู่ในบังคับที่จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกับทรัพย์สินอื่น ๆ มิฉะนั้นจะไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สิน จะเป็นแต่บุคคลสิทธิเท่านั้น กล่าวคือจะเป็นแต่สิทธิที่ใช้อย่างกันได้เฉพาะคู่กรณีเท่านั้น ไม่อาจใช้อยันต่อบุคคลภายนอกได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๒๙๙

- ผลของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งภาระติดพันนั้น คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิของผู้รับประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓๒

- ความระงับสิ้นไปแห่งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

๑. ครบกำหนดเวลาที่กำหนดในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิ

๒. ผู้รับประโยชน์ตาย เว้นแต่ จะระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิ ให้ตกทอดไปยังทายาทของผู้รับประโยชน์ได้

๓. คู่กรณีตกลงเลิกกันโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๒๙๙, ๑๓๐๑)

๔. ผู้รับประโยชน์อาจขอให้ศาลตั้งผู้รักษาทรัพย์เพื่อจัดการทรัพย์สิน และชำระหนี้แทนเจ้าของ หรือสั่งให้เอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาด แล้วเอาเงินสุทธิมาแบ่งให้ผู้รับประโยชน์ ตามมาตรา ๑๔๓๓

๕. ผู้รับประโยชน์เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น (อนุโลมตามมาตรา ๑๓๘๘)

๖. อสังหาริมทรัพย์สลายไปทั้งหมด (อนุโลมตามมาตรา ๑๓๘๘)

๗. ผู้รับประโยชน์ไม่ได้ใช้สิทธิฯ ๑๐ ปี (อนุโลมตามมาตรา ๑๓๙๙)
๘. เจ้าของทรัพย์สินบอกเลิกกรณีผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ (มาตรา ๑๔๓๒)
การระงับสิ้นไป จะบริบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตามมาตรา ๑๒๙๙ และมาตรา ๑๓๐๑ เว้นแต่กรณีตาม (๑) (๒) และ (๖)

• **แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์**

๑. ตามสัญญาใช้อาคารและที่ดินระหว่างการสื่อสารแห่งประเทศไทย กับบริษัทฯ ยินยอมให้การสื่อสารแห่งประเทศไทยใช้ที่ดินและอาคารต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อทำการติดตั้งเครื่องรับ - ส่งวิทยุและอุปกรณ์ต่าง ๆ และยินยอมให้การสื่อสารแห่งประเทศไทยใช้เครื่องรับ - ส่งวิทยุ เสาอากาศ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ติดตั้งในที่ดินและอาคารของบริษัทฯ เพื่อบริการแก่ลูกค้าหรือผู้ใช้บริการของการสื่อสารแห่งประเทศไทย มีกำหนดเวลา ๒๐ ปี โดยไม่มีค่าตอบแทนค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามข้อตกลงดังกล่าวเป็นเรื่องที่การสื่อสารแห่งประเทศไทยขอใช้และถือเอาประโยชน์จากทั้งที่ดินและอาคารของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาอันไม่ต้องด้วยลักษณะสิทธิอาศัย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ เพราะสิทธิอาศัยจะมีได้ก็แต่ในโรงเรือน และได้สิทธิเพียงแต่จะอยู่อาศัยโดยไม่ต้องเสียค่าเช่าเท่านั้น แต่กรณีนี้เข้าลักษณะเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๒๙ ซึ่งเป็นสิทธิที่จะได้ใช้และถือเอาประโยชน์ได้จากทั้งที่ดินและอาคาร ไม่จำกัดว่าจะเป็นการใช้สิทธิในอาคารอย่างเดียว และการใช้สิทธิก็ไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นการใช้สิทธิในการอยู่อาศัยเท่านั้น การใช้และถือเอาประโยชน์อย่างอื่นที่ระบุไว้ก็สามารถทำได้ ซึ่งกรมที่ดินได้เคยมีหนังสือ ที่ ๓๗๐/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕ เรื่อง จดทะเบียนสิทธิอาศัยที่ดิน กล่าวว่า สิทธิที่ผู้ได้รับประโยชน์ได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดิน เป็นทรัพย์สินสิทธิประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ให้จดทะเบียนประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น กรณีของเรื่องนี้จึงต้องจดทะเบียนประเภท “ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์”

๒. บริษัท ก. บริษัท ข. และบริษัท ค. ต่างมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินที่บริษัท ทั้งสามมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ตามนัยมาตรา ๑๓๖๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่บริษัท ข. ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวยอมไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สินในที่ดินนั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๖/๒๕๑๔) จึงไม่มีกรณีที่จะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินแต่อย่างใด สำหรับกรณีบริษัท ค. ยินยอมให้บริษัท ข. ใช้ประโยชน์ในพื้นที่โรงอาหารและที่จอดรถที่บริษัท ค. ปลุกสร้างไว้แล้วในที่ดิน หากโดยสภาพของโรงอาหารและที่จอดรถดังกล่าวมีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวรอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๒๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การใช้ประโยชน์ในพื้นที่โรงอาหารและที่จอดรถตามข้อตกลง

ดังกล่าว ย่อมเป็นการได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์ในทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้เข้าเป็นลักษณะภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๑๔๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งคู่กรณีจะต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องจดทะเบียนในประเภท “ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์”

๓. การที่บริษัท เอ และบริษัท บี ยื่นคำขอจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน เรื่องที่จดทะเบียนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยต่างฝ่ายต่างสลับกันเป็นภาระทรัพย์สินและสามยทรัพย์สิน ซึ่งกันและกัน ลักษณะดังกล่าวมิใช่เป็นการใช้ประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อีกแปลงหนึ่ง แต่เพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถของอีกบริษัทฯ หนึ่ง หรือเพื่อความสะดวกส่วนตัวของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กรณีจึงไม่ต้องด้วยลักษณะภาระจำยอม (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑/๒๔๙๗ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๕/๒๔๘๕) และการใช้ประโยชน์ในที่จอดรถตามข้อตกลงดังกล่าวย่อมเป็นการได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์ในทรัพย์สิน คือที่จอดรถตามที่ระบุไว้เข้าลักษณะเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๑๔๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงควรจดทะเบียนประเภท “ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์” สำหรับระยะเวลาการใช้ประโยชน์ กรณีผู้รับประโยชน์เป็นนิติบุคคล ถ้ามีกำหนดเวลาต้องไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้นกฎหมายให้ลดลงมาเป็น ๓๐ ปี หากไม่ได้กำหนดเวลาไว้ระยะเวลาการใช้ประโยชน์จะมีตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ไม่ได้ เพราะนิติบุคคลไม่มีชีวิต จึงเห็นว่าน่าจะมีระยะเวลาเพียง ๓๐ ปีเท่านั้น อนึ่ง การที่เจ้าหน้าที่ จะจดทะเบียนให้ทั้งสองบริษัทได้หรือไม่ ย่อมขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของทั้งสองบริษัทด้วย

• คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

- คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๗๒/๒๕๐๘ ซึ่งวินิจฉัยว่า “ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๒๙ ซึ่งผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับชำระหนี้ เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สิน ให้ใช้หรือถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้เป็นภาระเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินนั้น ๆ และการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพันตามมาตรา ๕๓๕(๒) ก็ต้องเป็นกรณีที่มีภาระเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ยกให้เช่นกัน

- คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๔/๒๕๑๙ เมื่อโจทก์จำเลยได้ประนีประนอมยอมความกัน และศาลพิพากษาตามยอมไปแล้ว ถ้าจำเลยขัดขวางไม่ยอมปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาประนีประนอมยอมความ โจทก์ก็ชอบที่จะขอให้ศาลบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาตามยอมในคดีเดิม จะนำคดีเรื่องเดียวกันที่ศาลชี้ขาดแล้วมาฟ้องขอให้ศาลบังคับเป็นอีกคดีหนึ่ง โดยอ้างเหตุว่าจำเลยขัดขวางไม่ยอมปฏิบัติตามคำพิพากษาในคดีเดิมซึ่งยังมีผลบังคับได้อยู่ ย่อมไม่เป็นการถูกต้อง ส่วนการที่โจทก์จำเลยได้ทำสัญญากันเองนอกเหนือจากสัญญาประนีประนอมยอมความอีกนั้น เมื่อโจทก์มาฟ้องเป็นคดีใหม่อ้างว่าจำเลยผิดสัญญาประนีประนอมยอมความและผิดข้อตกลงตามสัญญาที่ทำกันเอง เรื่องผิดสัญญาประนีประนอมยอมความหรือไม่อย่างไร เป็นเรื่องที่จะต้องว่ากล่าวกัน

ในคดีเดิม ศาลย่อมวินิจฉัยให้ในคดีหลังเฉพาะในข้อที่ว่าจำเลยผิดสัญญาที่ทำกันเองหรือไม่ และจะบังคับตามคำขอของโจทก์ได้หรือไม่เท่านั้น โจทก์จดทะเบียนสิทธิอาศัยและภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่จำเลยตามสัญญาประนีประนอมยอมความแล้ว จำเลยจึงเป็นผู้ทรงทรัพย์สินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๖ ได้บัญญัติให้สิทธิแก่ผู้อาศัยไว้ว่า ถ้าผู้ให้อาศัยมิได้ห้ามไว้โดยชัดแจ้ง ผู้อาศัยจะเก็บดอกผลธรรมดาหรือผลแห่งที่ดินมาใช้เพียงที่จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือนก็ได้ และมาตรา ๑๔๒๙ บัญญัติว่าอสังหาริมทรัพย์อาจตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิ ฯลฯ ได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ ในเรื่องนี้โจทก์ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า โจทก์ตกลงยินยอมให้จำเลยอาศัยและทำกินในที่ดินพิพาทได้ตลอดชีวิต เมื่อโจทก์มิได้ตั้งรูปคดีที่จะฟ้องขอเพิกถอนสิทธิอาศัยและสิทธิภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์หรือฟ้องโดยอาศัยบทบัญญัติต่าง ๆ ในมาตรา ๑๔๐๙ ศาลก็จะบังคับตามคำขอท้ายฟ้องของโจทก์ที่ขอให้ศาลพิพากษาให้จำเลยส่งมอบอาคารในบริเวณที่ดินที่จำเลยอาศัยให้แก่โจทก์และห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับอาคารดังกล่าวหาได้ไม่

- คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๗/๒๕๓๒ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยผู้เป็นบุตรโดยมีเงื่อนไขว่า จำเลยต้องส่งข้าวเปลือกให้โจทก์ปีละ ๑๐ ถัง นั้นยังไม่ถือว่าเป็นการให้ทรัพย์สินโดยมีค่าภาระติดพันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๘ แต่เป็นการยกให้โดยเสนหา เพราะค่าภาระติดพันในที่ดินหรือทรัพย์สินต้องเป็นภาระติดพันเกี่ยวกับตัวที่ดินหรือทรัพย์สินนั่นเองโดยตรง ไม่ใช่ภาระติดพันนอกตัวทรัพย์สิน

- คำพิพากษากฎีกาที่ ๙๘๘/๒๕๓๓ เดิมจำเลยฟ้องขับไล่บิดาโจทก์ ให้รื้อถอนโรงเรือนในที่ดินจำเลย บิดาโจทก์กับจำเลยตกลงกันได้ โดยทำสัญญาประนีประนอมยอมความให้บิดาโจทก์และบุตรพร้อมด้วยบริวารของบิดาโจทก์และผู้เช่าโรงเรือนจากบิดาโจทก์อาศัยในที่ดินได้ ๓๐ ปี และจำเลยได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ว่า ที่ดินแปลงนี้อยู่ในบังคับภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ โดยบิดาโจทก์เป็นผู้รับประโยชน์อาศัยปลูกโรงเรือนในที่ดินดังกล่าวมีกำหนด ๓๐ ปี ดังนี้ ข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเป็นสัญญาอันหนึ่งซึ่งมีเนื้อความชัดเจนว่าให้บุตรจำเลยคือโจทก์ในคดีนี้อยู่ในที่พิพาทได้เป็นเวลา ๓๐ ปี ข้อตกลงเช่นนี้ไม่ขัดต่อกฎหมายจึงใช้บังคับได้ เมื่อโจทก์ได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์แห่งสัญญาจำเลยก็ต้องปฏิบัติตามสัญญานั้น การที่จำเลยไม่ยอมให้โจทก์หรือบริวารโจทก์อยู่ในที่ดิน โดยจำเลยได้รื้อถอนโรงเรือนของโจทก์ออกไปเป็นการผิดสัญญาและละเมิดต่อโจทก์

• คำธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
ข้อ ๒ (๗) (๓)

๒. การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กัน ในอัตราร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

• อาการแสดมภ์

- การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์โดยมีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอาการแสดมภ์จากจำนวนค่าตอบแทนร้อยละ ๐.๕ ตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (๗) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอาการแสดมภ์ (ตามหนังสือสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๙๘๘๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๑ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๑)

- การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอาการแสดมภ์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (๗) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอาการแสดมภ์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

ตัวอย่างของ ประเภท
ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....
เลขที่ดิน..... อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปพิจารณาตนแล้ว
ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ๓๕..... ปี สัญชาติไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์

อายุ๔๑..... ปี สัญชาติไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง
มีกำหนด ปี (ไม่เกิน ๓๐ ปี) (หรือตลอดชีวิตของ นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์)

(๓) ให้ได้รับประโยชน์อาศัยและทำกินในที่ดิน

(๔)
(๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ได้รับประโยชน์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินในระวาง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

คงเหลือ.....ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่อง
ภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

๓๕, นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์.....

อายุ ๕๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยศรัทธาซื่อสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ตกลงยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้ได้รับประโยชน์อาศัยและทำกินในที่ดินแปลงนี้ได้ มีกำหนด.....ปี (ไม่เกิน ๓๐ ปี) (หรือตลอดชีวิตของ นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์) และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว จาก นาย ก. จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้นำต่อหน้า.....

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ภาระติดพันใน อสังหาริมทรัพย์	นาย ก.	นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์	๒	-	-	-	-	-		

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่อง
แบ่งก่อตั้งภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งก่อตั้งภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓๕, นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์

อายุ ๔๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันได้ว่า.....

ด้วยศรัทธาและใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ตกลงยินยอมให้นาย ข. เป็น ผู้ได้รับประโยชน์อาศัยและทำกินในที่ดินแปลงนี้เพียงบางส่วน ตามรูปแผนที่ต่อท้ายบันทึกข้อตกลงนี้ ภายในวงเขตสีแดง เนื้อที่ ประมาณ ๑ ไร่ ทางด้านทิศตะวันตก กว้างประมาณ ๑๐ วา ยาวประมาณ ๔๐ วา ได้ มีกำหนด ปี (ไม่เกิน ๓๐ ปี) (หรือตลอดชีวิตของ นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์) นับแต่วันที่จดทะเบียนเป็นต้นไป และข้าพเจ้า นาย ข. ยินยอมตกลงรับประโยชน์ ในที่ดินดังกล่าวจาก นาย ก. จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้ไปจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์

ลงชื่อ..... พยาน

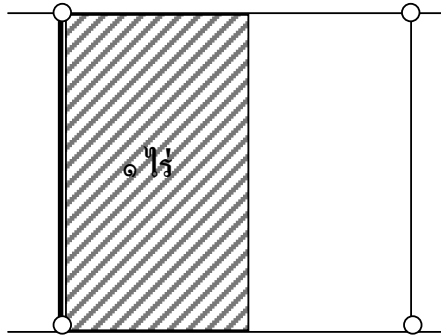
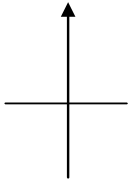
ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

แผนที่ท้ายบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์
 โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



_____ เขตที่ดินโฉนดที่.....เนื้อที่ ๒ ไร่

_____ เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตารางบัญชีจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท แบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	ตาราง วา	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งก่อตั้ง ภาระติดพันใน อสังหาริมทรัพย์	นาย ก.	นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์	๒	-	-	-	-	-		
				ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. ได้แบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ นาย ข. เป็นผู้ได้รับประโยชน์ (หรือตลอดชีวิตของ นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์) ตามบันทึกในที่ดินมีกำหนด.....ปี (ไม่เกิน ๓๐ ปี) (หรือตลอดชีวิตของ นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์) ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.							

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่อง
การติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน



(พ.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องการติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓๕, นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์

อายุ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ด้วยคำต่อช. ได้ทิวมันเทือกข้อตกลงต่อแล้วพนักงานที่ดิน.....

ด้วยสกนสัดซ้จริง ดังต่อไปนี้ :-

..... ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายข้างบนนี้ เฉพาะส่วนของ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ตกลงยินยอมให้นาย ข. เป็น
ผู้ได้รับประโยชน์อาศัยและทำกินในที่ดินเฉพาะส่วนของนาย ก. ได้ มีกำหนด..... ปี (ไม่เกิน ๓๐ ปี) (หรือตลอดชีวิตของ
นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์) และข้าพเจ้า นาย ข. ยินยอมตกลงรับประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวจาก นาย ก. จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน
ได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย.....

..... ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ
เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

..... ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์.....

..... ลงชื่อ..... พยาน.....

..... ลงชื่อ..... พยาน.....

..... บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า.....

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท
การติดพันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	การติดพันใน อสังหาริมทรัพย์ เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์	๑	-	-	-		(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ก. ตกอยู่ภายใต้ ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ โดยนาย ข. เป็นผู้ได้รับ ประโยชน์อาศัยและทำกินในที่ดินเฉพาะส่วนของ นาย ก. มีกำหนด.....ปี (ไม่เกิน ๓๐ ปี) (หรือตลอดชีวิตของ นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์) ตามบันทึกข้อตกลงฉบับ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.					

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง

ปลอดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 6000-9ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๑๐.....หน้าสำรวจ.....๑๐๑.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๐๐.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ข..... ผู้ได้รับประโยชน์..... ๔๕,..... นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ.....๓๐.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้ต่อกัน ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่เลขที่ ๕๕๐ อำเภอ..... ปลอดจากภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ได้รับประโยชน์.....

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขเพิ่มเติม ประเภทปลดภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์

(รายการจดทะเบียน เปลี่ยนแปลง โฉนดที่ ๑๐๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา		เมื่อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้ งาน	ตาราง วา	ไว้ งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	การที่ดินใน อสังหาริมทรัพย์	นาย ก.	นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลด-ครอบภาระติด พัน ในอสังหาริมทรัพย์)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	๒	-	51361V6000-9 ๓๓ ๕๕๐	(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	ที่ดินแปลงแยกปลดภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องยกการจดทะเบียน			ที่ดินแปลงที่แยกเป็นพื้นที่จากการที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ ตามบันทึกข้อตกลงปลดภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ. ส่วนแปลง คงเหลือยังคงมีการที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ติดอยู่ตาม บันทึกข้อตกลงการที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.					

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่องเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์ ๕๐, นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาและใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไว้ตามบันทึกข้อตกลง

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์กับนาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้

ได้ตกลงยินยอมเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์รายนี้ต่อกันแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน

ได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ

ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกภาระติดพันใน อสังหาริมทรัพย์	นาย ข. ผู้ได้รับประโยชน์	นาย ก.	๒	-	-	-	-	-		

การจดทะเบียนบรรยายส่วน

● ความหมาย

บรรยายส่วน คือ การกำหนดส่วนในที่ดินของแต่ละคนว่าแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์ หรือมีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ๆ มีส่วนคนละเท่าใด เช่น สมมุติ ให้แบ่งที่ดินออกเป็น ๕ ส่วน เป็นของ ก. ๑ ส่วน ของ ข. ๒ ส่วน และของ ค. ๒ ส่วน เป็นต้น การสมมุติส่วนนั้นจะสมมุติให้ที่ดินทั้งหมดมีกี่ส่วนก็ได้ แต่ส่วนมากเพื่อความสะดวก มักจะสมมุติส่วนให้ใกล้เคียงโดยเทียบกับจำนวนเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีเนื้อที่ ๑๐๐ ไร่ การให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยบรรยายส่วนก็ดี การจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ดี ก็มักจะสมมุติให้ที่ดินแปลงนั้นมี ๑๐๐ ส่วน เป็นของคนนั้นคนนี้เท่านั้นเท่านี้ส่วน เมื่อเทียบแล้ว ส่วนหนึ่งจะเท่ากับ ๑ ไร่ โดยประมาณ แต่ถ้าเนื้อที่มีจำนวนน้อยและเป็นที่ยุติธรรมการซื้อขาย เป็นตารางวา ก็มักจะบรรยายส่วนไว้โดยแตกเนื้อที่ทั้งหมดเป็นตารางวา เช่น ที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด ๒ ไร่ เท่ากับ ๘๐๐ ตารางวา ก็เทียบเท่ากับ ๘๐๐ ส่วน การบรรยายส่วนก็มักจะสมมุติส่วน เท่ากับ ๘๐๐ ส่วน เป็นต้น

การบรรยายส่วนนอกจากจะจดทะเบียนในประเภทบรรยายส่วนแล้วยังมีการ บรรยายส่วนเนื่องจากการจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมอีกด้วย

● กฎหมาย และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ และ มาตรา ๑๓๕๗
- หนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗๐๙๔/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๔๘๑
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๘๒/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๔๘๘
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘

● สารสำคัญ

- การบรรยายส่วนจะต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างน้อย ๒ คน โดยหลักการแล้ว การบรรยายส่วนควรกำหนดเป็นสัดส่วน เท่าที่ปฏิบัติกันอยู่มักจะแยกส่วน ให้เป็นไปตามจำนวนเนื้อที่เป็นตารางวา

- การที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วมีการตกลงบรรยายส่วนกัน ย่อมถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกัน ถ้ามีผู้เยาว์รวมอยู่ด้วย ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำได้ ต่อเมื่อขออนุญาตต่อศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนไม่ควรจัดเป็นจำนวน ไร่ งาน วา ให้บอกแต่เพียงว่า คนใดมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่เท่าใด เช่น นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ ๓ ใน ๔ หรือ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์

๒ ใน ๓ นาย ค.มีกรรมสิทธิ์ ๑ ใน ๔ เป็นต้น (หนังสือนายทะเบียนมณฑลอยุธยา ที่ ๔๐/๓๘๙๓ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๔๗๔)

- ผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมประสงค์จะให้จัดบรรยายส่วนตามพินัยกรรม ซึ่งเจ้ามรดกได้ระบุไว้แต่ปรากฏว่า ผู้รับมรดกมีผู้เยาว์ร่วมอยู่ด้วย กรณีนี้ไม่ขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕๖ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๑๕๗๔) แต่อย่างไรก็ตาม เพราะการบรรยายส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งนี้ ผู้ขอขอให้บรรยายตามส่วนซึ่งตนมีสิทธิที่จะได้รับตามพินัยกรรมอยู่แล้ว มิได้ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้เยาว์เปลี่ยนแปลงไปแต่ประการใด ส่วนปัญหาที่ว่า จะต้องจดทะเบียนบรรยายส่วนหรือไม่นั้น กรมที่ดินและโลกิจเห็นว่า ในระหว่างผู้รับมรดกด้วยกัน ข้อความในพินัยกรรมระบุส่วนเป็นหลักฐานอยู่แล้ว จะไม่ขอจดทะเบียนบรรยายส่วนก็ได้ อย่างไรก็ตาม การที่จะจดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียนสุดแล้วแต่ความประสงค์ของผู้ขอ (กรมที่ดินและโลกิจ ที่ ๗๐๙๔/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๔๘๑)

- การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน ปัจจุบันไม่มีประเภทการจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนแล้ว หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเป็นเจ้าของตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ การที่จะจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเปลี่ยนแปลงไป หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งก็คือเป็นการโอนบางส่วนให้แก่กันนั่นเองซึ่งการโอนบางส่วนเช่นนี้ต้องจดทะเบียนให้แก่กันตามระเบียบและกฎหมาย การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘)

- หากมีผู้มาขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบพิจารณาจากรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินดังกล่าวให้รอบคอบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นเป็นจำนวนกี่ส่วน และการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับที่ดินแปลงแยกตามที่ดินที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้วหรือไม่ ถ้าที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับจากการแบ่งแยกมิได้เป็นไปตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ อันเข้าลักษณะเป็นการโอนให้แก่กัน ก็ต้องให้มีการจดทะเบียนโอนกันให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๘๘๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๐)

- การบรรยายส่วนเป็นการบรรยายสัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ดิน กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อนจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบพิจารณาให้รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้กับจำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยกให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน อย่าให้มีกรณีโอนที่ดินให้แก่กันโดยหลีกเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่า เจ้าของที่ดินบางคนได้รับแบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคน

ได้รับแบ่งที่ดินน้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามผลการรังวัดดังกล่าว

กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ ซึ่งกฎหมายสันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินออกจากกัน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอแบ่งสามารถตกลงประนีประนอมยอมความเพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไปจากข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดให้เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒)

- การจดทะเบียนบรรยายส่วนใช้แบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) (คำสั่งที่ ๑๐/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๖๕๗/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๙)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนบรรยายส่วน

๑. ในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินนั้น แม้จะมีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ว่า “ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน” ก็ตาม ก็เป็นเพียงบทสันนิษฐานตามกฎหมายเท่านั้น การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะมีส่วนในทรัพย์สินนั้นเท่าไรย่อมเป็นไปตามข้อเท็จจริง โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมสามารถตกลงกันมาขอจดทะเบียนบรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ของแต่ละคนให้ปรากฏหลักฐานในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก็ได้ แต่เมื่อมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้ว หรือปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีส่วนมากน้อยเพียงใด ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีส่วนเป็นเจ้าของตามที่ได้จัดบรรยายส่วนไว้ การที่คู่กรณีจะมาขอเลิกบรรยายส่วนก็เท่ากับเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนที่แต่ละคนเป็นเจ้าของเปลี่ยนแปลงไป หรือจะกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือเป็นการโอนที่ดินบางส่วนให้แก่กันนั่นเอง ซึ่งการโอนที่ดินกันบางส่วนเช่นนี้ก็ต้องจดทะเบียนโอนให้แก่กันตามกฎหมาย เช่น ถ้าเป็นการโอนบางส่วนให้แก่กันโดยมีค่าตอบแทน ถือได้ว่าเป็นการขายซึ่งต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง หรือถ้าเป็นการโอนบางส่วนโดยไม่มีค่าตอบแทนก็ถือได้ว่าเป็นการให้ ซึ่งต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ เป็นต้น ซึ่งในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมหรือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทมีทุนทรัพย์ และเรียกเก็บค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ (แล้วแต่กรณี) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ในประเภทเลิกบรรยายส่วน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์เพียง ๕๐ บาท ส่วนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ไม่ต้องเสีย ย่อมเป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ ซึ่งค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์

ดังกล่าวเป็นเรื่องกฎหมายบัญญัติให้ต้องเสียหรือเรียกเก็บ การหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ จึงเท่ากับเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ดังนั้น การจดทะเบียนประเภทเล็ก บรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้

๒. ในกรณีที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินร่วมกัน ถ้ามิได้มีการบรรยายส่วนไว้ว่าผู้ใดถือกรรมสิทธิ์มากน้อยเท่าใด ในเบื้องต้นต้องถือว่าแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์เท่า ๆ กัน ตามข้อสันนิษฐานในมาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินอาจตกลงเพื่อกำหนดในโฉนดที่ดินให้รู้ส่วนการเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละคน และเพื่อระงับข้อพิพาทที่อาจมีขึ้นในภายหลัง การถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนเช่นนี้ ลักษณะของกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้เป็นเจ้าของทุกคนต่างมีกรรมสิทธิ์อยู่ในทุก ๆ ส่วนของที่ดินร่วมกันไม่สามารถแยกได้ว่าที่ดินส่วนไหนเป็นของผู้ใด จนกว่าเจ้าของที่ดินทุกคนจะได้แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกจากกัน ซึ่งการตกลงบรรยายส่วนและแบ่งกรรมสิทธิ์รวมถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๐/๒๕๑๐)

การพิจารณาว่าการที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมาทำความตกลงกำหนดส่วนหรือบรรยายส่วนว่า แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นจำนวนเท่าใดนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่กันหรือไม่นั้น ควรจะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นรายๆ ไป

๓. การจดทะเบียนบรรยายส่วนคือการกำหนดว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์กี่ส่วนในกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ซึ่งเป็นไปตามส่วนแห่งมูลค่าที่ดินมีกรรมสิทธิ์ ซึ่งการจดทะเบียนบรรยายส่วนไม่ได้ทำให้ทราบอาณาเขตและเนื้อที่ที่แน่นอน ที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละรายมีกรรมสิทธิ์อยู่ เพียงแต่มีอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ตามที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้เท่านั้น การจดทะเบียนบรรยายส่วนจึงไม่ใช่การแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ กรณีของห้องชุดถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหนึ่ง ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้มีบทบัญญัติในการห้ามถือกรรมสิทธิ์รวมในห้องชุดไว้แต่อย่างใด ดังนั้น บุคคลหลายคน ย่อมมีสิทธิเป็นเจ้าของรวมในลักษณะถือกรรมสิทธิ์รวมของห้องชุดได้ และในกรณีที่เจ้าของรวมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในสัดส่วนที่ไม่เท่ากัน จึงต้องมีกรบรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ตามมูลค่า ที่แต่ละคนเป็นเจ้าของไว้ เจ้าของรวมดังกล่าวสามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนบรรยายส่วนแสดงสัดส่วนการเป็นเจ้าของได้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีปัญหาการถือกรรมสิทธิ์รวมในอนาคต และมีให้เข้าบทสันนิษฐานตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน

การจดทะเบียนบรรยายส่วนในห้องชุดสามารถขอจดทะเบียนได้ เนื่องจากมิได้ขัดกับมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพราะมิใช่เป็นการขอแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกจากกันแต่อย่างใด หากแต่เป็นเพียงบรรยายส่วนให้ทราบถึงส่วน

ของการเป็นเจ้าของรวมแต่ละรายเท่านั้น ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของรวมถือกรรมสิทธิ์ตามส่วนที่ขอบรรยายส่วนจริงโดยยื่นคำขอตามระเบียบและการจดทะเบียนดังกล่าวไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถดำเนินการจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ได้

๔. กรณีซื้อที่ดินร่วมกัน แต่ออกเงินไม่เท่ากัน เวลาจดทะเบียนซื้อขายสามารถจดทะเบียนบรรยายส่วนในคราวเดียวกัน โดยติดต่อจากรายการจดทะเบียนขายได้ ซึ่งการบรรยายส่วนนี้จะระบุไว้ในโฉนดที่ดินว่าใครมีสิทธิในที่ดินคนละกี่ส่วน แต่ถ้าขณะจดทะเบียนซื้อขายไม่ได้บรรยายส่วนไว้ แล้วภายหลังจะขอจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ ก็ให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมด้วยหลักฐานการจ่ายเงินซื้อที่ดินที่ว่าจ่ายไม่เท่ากัน (ถ้ามี) ไปยื่นขอจดทะเบียนบรรยายส่วนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าจ่ายเงินซื้อที่ดินไม่เท่ากันจริง และการขอบรรยายส่วนไม่มีกรณีหลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็จะจดทะเบียนให้ตามความประสงค์

๕. A และ B เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินแปลงหนึ่ง เนื้อที่ ๔๓.๕ ตารางวา พร้อมทาว์นเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ในขณะที่ทั้งคู่ยังเป็นผู้เยาว์ โดยมีมารดาผู้ใช้อำนาจปกครอง ทำการแทน เมื่อมารดาผู้ใช้อำนาจปกครอง A และ B ซื้อที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ให้แก่บุตรทั้งสอง ที่ดินทาว์นเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์ของ A และ B เท่า ๆ กัน ตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๕๗ ประกอบกับสภาพตามข้อเท็จจริงที่ดินมีเนื้อที่เพียง ๔๓.๕ ตารางวา และเป็นที่ตั้งของทาว์นเฮ้าส์สามชั้นหนึ่งคูหา ย่อมเป็นไปได้ที่ A และ B ตกลงแบ่งการครอบครอง โดยให้ A ครอบครองที่ดิน ๔๒.๕ ส่วน และ B ครอบครองที่ดินเพียง ๑ ส่วน ดังนั้นจึงต้องถือว่าที่ดินพร้อมทาว์นเฮ้าส์ดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ A และ B ในสัดส่วนเท่าๆกัน ตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ดังนั้นการที่ A และ B ยื่นคำขอจดทะเบียนบรรยายส่วน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนให้กับผู้ขอได้

๖. การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายคน และมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนกันไว้แล้ว เมื่อมีการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกรายการบรรยายส่วนไปจดแจ้งในโฉนดที่ดินแปลงแยกด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕๑/ว ๑๕๓๖๘ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๘)

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑๘/๒๕๔๖ ข้อตกลงแบ่งที่ดินมีโฉนดซึ่งมีกรรมสิทธิ์รวมเป็นสัญญาประนีประนอม ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องให้แบ่งตามสัญญาไม่ได้ แม้จะได้

เข้าครอบครองตามส่วนแบ่งแล้ว แต่ไม่ปรากฏว่าครอบครองนานเท่าใด ก็ยังไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเอาตามสัญญา

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๔๔/๒๕๐๘ โจทก์ซื้อที่ดินมีโฉนดบางส่วนจากเจ้าของเดิมโดยยังมีได้เข้าครอบครอง แม้โจทก์จะได้ตกลงกับเจ้าของเดิมว่าซื้อขายกันทางฝั่งด้านตะวันตกของถนนก็ตาม เมื่อหลักฐานทางทะเบียนปรากฏว่าโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๘,๐๐๐ ส่วน ในจำนวน ๑๘,๒๗๘ ส่วน เท่านั้นโจทก์ย่อมไม่อาจยกข้อตกลงนี้ใช้แย้งจำเลยผู้ซื้อที่ดินคนหลังจากเจ้าของเดิมซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและกระทำโดยสุจริตได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๒๐/๒๕๑๐ ที่พิพาทมีชื่อโจทก์จำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดโดยมิได้ระบุส่วนของใครเท่าใด ในเบื้องต้นก็ต้องถือว่าโจทก์จำเลยต่างมีส่วนเป็นเจ้าของคนละครึ่ง แต่เมื่อต่อมาโจทก์จำเลยได้ตกลงแบ่งที่พิพาทกัน จำเลยได้ ๓ ไร่ โจทก์ได้ ๕ ไร่ ๗๐ ตารางวา ข้อตกลงแบ่งที่ดินดังกล่าวนี้เข้าลักษณะสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ เพราะการตกลงกำหนดลงไปว่าใครได้เนื้อที่เท่าไร ย่อมเป็นการระงับข้อพิพาทอันจะมีขึ้นให้เสร็จไป ไม่ต้องโต้เถียงกันว่าฝ่ายใดมีเหตุสมควรจะได้มากได้น้อยกว่าครึ่งอย่างไร เมื่อข้อตกลงนี้ได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์จำเลยเป็นสำคัญ ซึ่งโจทก์จำเลยต่างรับรองต่อกันจึงมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย ส่วนที่การรังวัดแบ่งแยกให้เป็นตามคำขอยังมีได้สำเร็จลงจะเป็นเหตุผลใดก็ตาม ก็ไม่ทำให้ข้อตกลงตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวเสียไป

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๘๑/๒๕๕๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ในกรณีที่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนคนละเท่าใดเท่านั้น จึงให้สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏชัดว่าโจทก์และจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทต่างแบ่งแยกครอบครองที่ดินกันเป็นสัดส่วน ย่อมแสดงให้เห็นว่าต่างประสงค์ที่จะยึดถือที่ดินส่วนที่ตนครอบครองเป็นของตน จึงไม่อาจนำข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับได้ การที่โจทก์จำเลยจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินร่วมกันก็ไม่ใช่อะไรที่จะฟังว่าจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินเป็นสัดส่วน กรณีต้องแบ่งที่ดินพิพาทตามส่วนที่แต่ละคนครอบครอง

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๔๔ แม้โจทก์จำเลย และ ย. ซึ่งเป็นบิดาของจำเลยได้รับการสันนิษฐานไว้ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากันก็ตาม แต่ข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวไม่ใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด โจทก์สามารถนำสืบหักล้างเปลี่ยนแปลงได้ เมื่อพฤติการณ์แสดงให้เห็นชัดแจ้งว่าที่ดินและบ้านพิพาทเป็นของโจทก์และจำเลย โดย ย. เพียงแต่มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อการเสนอธนาคารขออนุมัติกู้เงิน ย. จึงหาได้มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมแต่อย่างใด โจทก์มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสกึ่งหนึ่ง

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๕๒/๒๕๔๖ โจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยให้โจทก์เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นจำนวนเนื้อที่แน่นอน คือ ๑๐๐ ตารางวา เมื่อโจทก์จำเลย ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยแยกที่ดินส่วนของตนเองออกมา ปรากฏว่าที่ดินทั้งแปลงขาดหายไป ๓๐ ตารางวา จำเลยจะเอาเนื้อที่ที่อ้างว่าขาดหายไปมาหักจากเนื้อที่ดินทั้งแปลง แล้วแบ่งแยก ที่ดินให้โจทก์ตามส่วนในที่ดินหาได้ไม่ โจทก์จึงมีกรรมสิทธิ์ จำนวน ๑๐๐ ตารางวา ตามที่ซื้อ ขายจริง

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๕๙/๒๕๕๐ เมื่อได้ความว่าโจทก์จำเลยร่วมกันซื้อ ที่ดินเพื่อขายเอากำไรมาแบ่งกัน มิได้มีการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทเป็นส่วน สัด วิธีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมจึงต้องเป็นไปตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๔ กำหนดไว้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓๗/๒๕๕๐ การฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์รวม อยู่ด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ ไม่มีอายุความตามมาตรา ๑๓๖๓ วรรคสอง เป็นเรื่องผู้มียกรรมสิทธิ์รวมทำนิติกรรมห้ามแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้คราวละไม่เกินสิบปี มิใช่อายุความ

โจทก์ ฮ และจำเลยที่ ๑ ได้ตกลงรังวัดที่ดินมือเปล่ายังไม่มีหลักฐานหนังสือ สำคัญเพื่อแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไว้ โจทก์ได้ที่ดินเป็นที่พิพาท โจทก์ได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ ในที่ดินเป็นสัดส่วนตลอดมา การแบ่งแยกเจ้าของรวมจึงไม่อาจจดทะเบียนแบ่งแยกต่อเจ้าพนักงาน ที่ดินได้ ถือว่าโจทก์ยึดถือที่ดินส่วนที่เข้าครอบครองเพื่อตนโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครอง ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ให้สันนิษฐานว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วน เท่ากัน ก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ในกรณีที่ไม่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมี ส่วนเท่าใด โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ตามสัดส่วนที่ครอบครอง จำเลยที่ ๑ จะอ้างว่าเจ้าของรวมยังมี ส่วนเท่ากันหาได้ไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๑๕/๒๕๕๑ โฉนดที่ดินและสารบัญชีจดทะเบียน โฉนดที่ดินเป็นเอกสารมหาชนที่รัฐออกให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ย่อมสันนิษฐานไว้ก่อนว่าได้ออกมา โดยถูกต้อง ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๒๗ เมื่อโฉนดที่ดินดังกล่าว มีชื่อจำเลยกับพี่น้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันย่อมสันนิษฐานได้ว่าจำเลยกับพี่น้องมีส่วนเป็นเจ้าของ เท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ การที่จำเลยอ้างว่าจำเลยได้รับ ส่วนแบ่งมากกว่าพี่น้องคนอื่น จำเลยจึงมีหน้าที่นำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานดังกล่าว

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๓๔/๒๕๕๑ ผู้เป็นเจ้าของรวมกันที่ดินจะมี ส่วนเท่ากัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ต้องเป็นกรณีที่ยังไม่ได้มีการ แบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วน ถ้าแบ่งแยกการครอบครองเป็นสัดส่วนแล้ว ก็ต้องแบ่ง กรรมสิทธิ์รวมไปตามที่มีการครอบครองซึ่งอาจไม่เท่ากันก็ได้

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วนเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

คำสั่งที่ ๑๐/๒๕๕๙
เรื่อง การใช้แบบพิมพ์ทำบันทึกข้อตกลง

โดยที่ได้พิจารณาเห็นสมควรวางระเบียบปฏิบัติในการใช้แบบพิมพ์ทำบันทึกข้อตกลงตามกฎหมายว่าด้วยประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๙ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๔ ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียน ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลง เช่น สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งแต่เดิมใช้แบบ ท.ด. ๙ ทำเป็นบันทึกข้อตกลงของคู่กรณี ต่อไปให้ใช้แบบพิมพ์บันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

ข้อ ๒ ข้อความที่จะจดลงในบันทึกข้อตกลงให้อনুโลมตามคำสั่งเฉพาะเรื่องที่ได้สั่งการในเรื่องการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ แล้วแต่กรณี หรือคู่กรณีต้องการให้จดทะเบียนเพิ่มเติมก็ให้จดลงไว้ตามที่คู่กรณีตกลงกัน

ข้อ ๓ การจดทะเบียนและการเรียกเงินค่าธรรมเนียมคงปฏิบัติไปตามเดิม

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๙

(ลงชื่อ) ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ๔๐/๓๘๙๓

จดทะเบียนที่ดินมณฑลอยุธยา

วันที่ ๒๑ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๗๔

แจ้งความมายัง รองอำมาตย์โท ขุนจรดทะเบียน เกษตรจังหวัดอ่างทอง

รายงานที่ ๑๙/๑๖๒ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน พ.ศ. ๒๔๗๔ ส่งสำเนาการแก้ทะเบียน และจดทะเบียนพิเศษ สำหรับที่ดินโฉนดที่ ๓๔๖๔ อำเภอวิเศษไชยชาญ พร้อมทั้งหลักฐาน ๒๐ ฉบับไป นั้น

เรื่องนี้ได้รายงานไปยังกรมทะเบียนที่ดินแล้ว ได้รับคำสั่งที่ ๔๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๔๗๔ ว่าตามที่ได้ปฏิบัติการแก้ทะเบียนและจดทะเบียนพิเศษไปแล้ว บางประเภท ยังไม่ชอบด้วยวิธีการ ต่อไปให้ปฏิบัติดังนี้

๑) การจดทะเบียนบรรยายส่วนทั้ง ๓ ครั้ง ไม่ควรจดทะเบียนจำนวน ไร่ งาน วา ให้บอกว่าแต่เพียงคนใดมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่เท่าใด เช่น นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ ๓ ใน ๔ หรือ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์ ๒ ใน ๓ นาย ค. มีกรรมสิทธิ์ ๑ ใน ๔ เป็นต้น

๒) การทำสัญญาแก้ทะเบียนขายเฉพาะส่วนไม่ควรจะเอาคนมิได้เป็นผู้ซื้อขาย เป็นคู่สัญญาด้วย ให้เขียนสัญญาเฉพาะคู่กรณี ส่วนที่ได้ซื้อขายซึ่งมีชื่ออยู่ในโฉนดด้วยนั้น ให้บันทึก ถ้อยคำยินยอมเช่นเดียวกับวิธีจำนอง ขายฝากเฉพาะส่วน การแก้ทะเบียนหลังโฉนดกับการเขียน รายงานกรรมสิทธิ์ ให้เขียนชื่อเต็มแล้วบรรยายไว้ให้ชัดเจน

๓) การซื้อขาย ซึ่งในสัญญากับการแก้ทะเบียนหลังโฉนดทราบไม่ได้ว่าใครขาย ใครนั้นไม่ควรทำ ถ้าจะให้ปรากฏว่าส่วนของใครมีมากน้อยผิดไปจากเดิมเพราะเหตุใด ก็เป็นแต่ยื่น คำขอให้จดทะเบียนบรรยายส่วนเสียใหม่ก็พอแล้ว แต่ถ้าเขาจะขอให้ทำสัญญาให้ได้ก็ควรเขียน สัญญาให้ได้ความตรงกับความจริงของเรื่อง ฉะนั้น ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของกรมทะเบียน ที่ดินดังกล่าวแล้วเป็นระเบียบต่อไป

(ลงนาม) ขุนเกษตรสีมาทร

แทนเกษตรมณฑลอยุธยา

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่อง บรรยาย



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงบรรยายส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

๓๕, นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญญาตนและให้สัตยาบัน... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยศรัทธาและใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน แต่ส่วนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้
ต่างมีไม่เท่ากัน ที่ดินแปลงนี้แบ่งออกเป็น ๘๐๐ ส่วน เป็นของ นาย ก. ๔๒๐ ส่วน เป็นของนาย ข. ๓๘๐ ส่วน

ฉะนั้น จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนบรรยายส่วนดังกล่าว ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินรายนี้ต่อไปด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำธรรมเนียมตามระเบียบ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ
ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท บรรยายด่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	บรรยายด่วน	ที่ดินแปลงนี้มี ๘๖๐ ส่วน เป็นของนาย ก. ๔๒๐ ส่วน เป็นของนาย ข. ๓๘๐ ส่วน ข้อตกลง ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.		ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่ โฉนดที่ ๒๕๕๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				โฉนดที่ดิน	ตามสัญญา	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	บรรยายส่วน (ครอบบบรรยายส่วน)	ที่ดินแปลงนี้แบ่งมาจาก โฉนดที่ดินเดิมที่มีการซื้อขายส่วนไว้ว่า มี โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....	โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....	โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....	โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....	โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....	โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....	โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....	โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....	โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....	โฉนดที่ดินโฉนดที่..... มี โฉนดที่ดินโฉนดที่.....

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๒๕๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่ งาน	ตาราง วา	ไร่ งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	บรรยายส่วน	ที่ดินแปลงนี้มี ๘๐๐ ส่วน เป็นของนาย ก. ๕๐๐ ส่วน เป็นของนาย ข. ๓๐๐ ส่วน ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑	-	๑	-	51361V7228- 1 ๒๔ ๒๕๕๐	(ลงชื่อ) นาย พ. (ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครอง ส่วน)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑	-	๑	-		

การจดทะเบียนห้ามโอน

● ความหมาย

ห้ามโอน คือ ข้อกำหนดที่เจ้าของทรัพย์สินห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินที่ตนได้จำหน่ายโดยนิติกรรมขณะมีชีวิตหรือโดยพินัยกรรมให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว โดยทรัพย์สินนั้นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ ถึง มาตรา ๑๗๐๒
- คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ห้ามโอน หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนห้ามโอนทั้งแปลง

๒. ห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อหลายคน บางคนขอจดทะเบียนห้ามโอน

๓. เลิกห้ามโอน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

๔. เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

● สาระสำคัญ

- กรมที่ดินได้วางระเบียบปฏิบัติการจดทะเบียนห้ามโอนตาม มาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้ ตามคำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

(๑) กรณีที่จะขอจดทะเบียนข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องประกอบด้วย

ก. ต้องเป็นนิติกรรมจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลระหว่างมีชีวิต เช่น ให้โดยเสน่หา หรือขาย การจำหน่ายอย่างอื่น หรือเป็นนิติกรรมที่มีผลเมื่อตายแล้ว ได้แก่ พันัยกรรมโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน มิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินนั้นต่อไป

ข. ในนิติกรรมหรือพันัยกรรมนั้น ต้องระบุกำหนดตัวบุคคลใดบุคคลหนึ่ง นอกจากผู้รับประโยชน์ไว้สำหรับเป็นผู้จะได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด ในเมื่อมีการละเมิด ข้อกำหนดห้ามโอน บุคคลที่ระบุกำหนดตัวไว้ในวันนั้นต้องเป็นผู้สามารถจะมีสิทธิต่าง ๆ ได้อยู่ในขณะที่ การจำหน่ายทรัพย์สินนั้นมีผลบังคับ กล่าวคือ ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาที่จะต้องมีความประพฤติดีแล้ว ในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น จะระบุกำหนดบุคคลที่ยังไม่เกิดหรือทารกในครรภ์มารดาไม่ได้ และถ้า เป็นนิติบุคคลก็จะต้องเป็นนิติบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่แล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พานิชย์ หรือกฎหมายอื่น

(๒) วิธีการจดทะเบียนให้ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวล กฎหมายที่ดินโดยใช้ ท.ด. ๑ ท.ด. ๙ และใช้ชื่อประเภท “ห้ามโอน”

(๓) ในกรณีบุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิตและมีข้อกำหนด ห้ามโอน ให้ทำบันทึกข้อตกลงห้ามโอนไว้ให้ปรากฏในนิติกรรมนั้น ๆ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียน ประเภทห้ามโอน

(๔) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยพันัยกรรมและมีข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อดำเนินการจดทะเบียนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกตามระเบียบแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียน ห้ามโอน

(๕) ในกรณีที่ที่ดินได้มีการแบ่งแยกในระหว่างที่ข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ให้พยายามแบ่งแปลงที่จดทะเบียนห้ามโอนไว้เป็นแปลงคงเหลือเสมอ ถ้าแปลงแบ่งเป็นแปลงที่ ห้ามโอนด้วย ก็ให้ยกการจดทะเบียนห้ามโอนไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยกด้วยหมึกแดง โดย หมายเหตุไว้ให้ทราบว่ายกมาจากที่ใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับพร้อมด้วย วัน เดือน ปี ส่วนแปลงแยกอื่น ๆ ไม่ต้องจดแจ้งแต่อย่างใด การจดแจ้งตามที่กล่าวนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนในโฉนดแปลงเดิม จะต้องจดทะเบียนเลิกในโฉนด แปลงแยกด้วย

(๖) เมื่อได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้วและข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ถ้าเป็น กรณีห้ามโอนโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างมีชีวิต คู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และจดทะเบียนเลิกข้อกำหนดห้ามโอน ถ้าข้อกำหนด

ห้ามโอนพ้นเวลาที่กำหนดแล้ว ให้ถือว่าจดทะเบียนห้ามโอนนั้นเป็นอันสิ้นไปโดยมิต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

(๗) ในกรณีบุคคลซึ่งกำหนดไว้ให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้น เป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนถึงแก่ความตายก่อนข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นอายุ ข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันระงับไป ให้ผู้รับประโยชน์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการห้ามโอน โดยยื่นมรณบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ที่กำหนดตัวให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นตายจริงประกอบคำขอด้วย จึงให้จดทะเบียนเลิกห้ามโอนได้

(๘) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ เมื่อผู้รับประโยชน์ถึงแก่ความตาย อันเป็นเหตุให้ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นไปตามนัยมาตรา ๑๗๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันสิ้นไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

- กำหนดเวลาห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๑) ให้มีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดระยะเวลาห้ามโอน ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นบุคคลธรรมดาถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนมีระยะเวลาอยู่ตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ แต่ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นนิติบุคคลถือว่าให้มีระยะเวลาเพียง ๓๐ ปี และถ้าได้กำหนดเวลาห้ามโอนไว้ต้องไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้ากำหนดเวลาไว้นานกว่านั้นก็ให้ลดมาเป็น ๓๐ ปี

- ข้อกำหนดห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๒) เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะจัดทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่าการที่เจ้าของทรัพย์สินทำนิติกรรมยกทรัพย์สินให้แก่ผู้รับประโยชน์ โดยมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สิน และการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น ถือได้ว่าเป็นการให้ที่มีเงื่อนไข ดังนั้น การที่ผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนจึงเป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไข ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔(๑๑) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔) พินัยกรรมอาจมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับพินัยกรรมโอนทรัพย์สินตามพินัยกรรมก็ได้ แต่ต้องกำหนดตัวผู้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน (มาตรา

๑๗๐๐ วรรคแรก) ถ้ามิได้กำหนดผู้รับทรัพย์สินในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันไม่มีเลย (มาตรา ๑๗๐๐ วรรคสาม) ข้อกำหนดห้ามโอนอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๗๐๒ วรรคสอง)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนห้ามโอน

๑. ข้อความตามพินัยกรรมฟังได้ว่า ส. ได้ยกกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ ย. แต่มีข้อกำหนดห้ามมิให้ ย. จำหน่ายจ่ายโอนโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บ. และ ก. รวมทั้ง ย. เท่านั้นถ้า บ. ก. และ ย. ยินยอม ย. ก็จำหน่ายจ่ายโอนได้ แต่ข้อกำหนดนี้ไม่ได้ระบุไว้ว่า ถ้า ย. ละเมิดข้อกำหนดแล้ว จะทำให้ที่ดินตกเป็นของผู้ใด ส่วนที่พินัยกรรมระบุว่า “ถ้า ย. มีเหตุให้รับพินัยกรรมฉบับนี้ไม่ได้ให้มอบให้ ส. และ ค. เป็นผู้รับมรดกร่วมกันโดยปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือนัยยะเดียวกัน” โดยเจตนาของเจ้ามรดกน่าจะแปลว่าหากมีเหตุใดที่ทำให้ ย. ไม่สามารถรับทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมได้ เช่น ถึงแก่กรรมก่อนเจ้ามรดก ก็ให้ ส. และ ค. เป็นผู้รับมรดกที่ดินดังกล่าวต่อจาก ย. ไม่น่าที่จะแปลว่าเจ้ามรดกได้กำหนดให้ ส. และ ค. เป็นผู้รับทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมเป็นสิทธิเด็ดขาด เมื่อ ย. ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อข้อกำหนดตามพินัยกรรมที่ห้ามมิให้ ย. จำหน่ายจ่ายโอนที่ดินดังกล่าวไม่ได้ระบุว่าถ้า ย. ละเมิดข้อกำหนดแล้วจะให้ที่ดินตกเป็นของผู้ใด จึงย่อมต้องถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนนี้เป็นอันไม่มีเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๒/๒๕๑๑)

๒. การจดทะเบียนโอนมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน กรมที่ดิน ได้มีคำสั่ง ที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ ข้อ (๔) วางทางปฏิบัติไว้แล้วว่า เมื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้ามโอนด้วย แต่เมื่อได้มีการโอนมรดกโดยไม่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนห้ามโอนตามข้อกำหนดในพินัยกรรมไว้ในโฉนดที่ดินแต่อย่างใด ต่อมาผู้รับมรดกทุกคนซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์มีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนโดยขอจดทะเบียนขาย กรณีนี้แม้จะมีการจดทะเบียนห้ามโอนไว้ก็ตามเมื่อผู้รับโอนมรดก ทุกคนได้ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนในพินัยกรรม โดยขอขายที่ดินที่รับโอนพร้อมกัน จึงไม่มีผู้ใดเหลืออยู่ที่จะรับทรัพย์สินจากการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ข้อกำหนดห้ามโอนย่อมตกไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ วรรคสาม จึงชอบที่จะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวให้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนห้ามโอนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแต่อย่างใดอีก

๓. คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาว่า พินัยกรรมระบุว่า “ห้ามมิให้ผู้รับมรดก ๓ คนดังกล่าวแล้ว ทำการขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันขึ้นแก่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแปลงนี้เป็นอันขาด ถ้าผู้รับมรดก คนใดละเมิดข้อกำหนดพินัยกรรมนี้แล้ว ก็ให้ส่วนผู้นั้นตกให้แก่ผู้ที่มีได้ทำการละเมิด” นั้น พินัยกรรมไม่ได้กำหนดว่า ถ้าทั้ง ๓ คนร่วมกันละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนพร้อมกันในวาระเดียวกัน ผู้ใดจะเป็นผู้รับทรัพย์นั้น พินัยกรรมเพียงแต่กำหนดผู้รับทรัพย์สำหรับในกรณีผู้รับมรดกบางคน ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนในส่วนกรรมสิทธิ์ของตนเท่านั้น ดังนั้น บุคคลทั้งสามคนขายที่ดินพร้อมกัน และร่วมกัน จึงถือว่าทุกคนละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนพร้อมกัน จึงไม่มีผู้ที่มีได้ละเมิดเหลืออยู่ที่จะรับทรัพย์สินหลังจากการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ถือได้ว่าไม่มีผู้ได้รับประโยชน์จากข้อกำหนด ห้ามโอน

๔. ได้มีการจดทะเบียนยกให้ที่ดินไว้แล้วโดยผู้ให้มีข้อกำหนดห้ามผู้รับให้โอน ที่ดินให้บุคคลอื่น ตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีกำหนด ๒๐ ปี ถ้าโอนไปในระหว่างนี้ให้ที่ดินนั้นตกแก่ผู้ที่จะระบุชื่อไว้ ในระหว่างห้ามโอนหากผู้รับให้นำที่ดิน ดังกล่าวมายกให้แก่ผู้ที่ได้รับที่ดินเมื่อมีการห้ามโอน เช่น นาย ก. ยกที่ดินให้นาย ข. มีข้อกำหนด ห้ามโอน ๒๐ ปี ถ้านาย ก. ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ให้ที่ดินนั้นตกแก่นาย ค. หาก นาย ก. นำที่ดินดังกล่าวมายกให้ นาย ค. เห็นว่าย่อมกระทำได้เพราะที่ดินได้ตกไปยัง นาย ค. ตามข้อกำหนดไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้

๕. ผู้เยาว์รับให้ที่ดินโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คณะกรรมการกฤษฎีกาได้วินิจฉัยไว้แล้วว่า เป็นการให้ซึ่งมีเงื่อนไข ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔)

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๘๔๒/๒๕๐๒ พินัยกรรมยกที่ดินให้บุตรชายทุกคน เป็นกองกลาง ไม่ให้แบ่งแต่ให้เก็บผลกำไรแบ่งปันกัน พินัยกรรมนี้ใช้บังคับได้ เว้นแต่ข้อห้าม แบ่งแยกนั้นขัดต่อกฎหมายใช้บังคับไม่ได้ ศาลแบ่งทรัพย์ให้ผู้รับพินัยกรรมได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๖/๒๕๐๒ ข้อกำหนดในพินัยกรรมที่ให้ทรัพย์สินคงไว้เป็นกองกลางระหว่างญาติและบุตรภริยาจะได้อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ และไม่ให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ใครนั้นเป็นการขัดกับหลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ห้ามมีผลบังคับไม่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๒/๒๕๑๑ เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกกรรมสิทธิ์ที่พิพาทให้จำเลยแต่มีข้อกำหนดห้ามมิให้จำเลยจำหน่ายจ่ายโอนโดยมิได้รับความเห็นชอบจากบุตรของเจ้ามรดกที่มีสิทธิอาศัย แต่ข้อกำหนดนี้หาได้ระบุไว้ว่า ถ้าจำเลยละเมิดข้อกำหนดแล้ว จะให้ที่พิพาทเป็นของผู้ใดไม่ ข้อกำหนดห้ามโอนจึงถือว่าเป็นอันไม่มีผลตามมาตรา ๑๗๐๐

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๗๕/๒๕๒๒ ข้อกำหนดพินัยกรรมที่ให้จำเลยจ่ายเงินให้แก่โจทก์เป็นรายเดือนเป็นเพียงให้ทรัพย์สินตามข้อกำหนดตกอยู่ในภาวะติดพัน โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนขายหรือจำหน่าย ซึ่งต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ กรณีจึงเท่ากับว่าจำเลยได้ทรัพย์สินตามพินัยกรรมไปโดยเด็ดขาด ข้อกำหนดในพินัยกรรมที่ให้จำเลยจ่ายเงินให้แก่โจทก์ โดยห้ามโอนหรือจำหน่ายตัวทรัพย์สิน จึงไม่มีผลตามกฎหมาย

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๒๑/๒๕๓๘ โจทก์ได้ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ โดยเสนอโดยมีข้อตกลงด้วยวาจาว่าห้ามมิให้จำเลยที่ ๑ นำที่ดินพิพาทไปขาย ต่อมาจำเลยที่ ๑ ได้ขายที่ดินพิพาทจำนวน ๑,๐๐๐ ส่วนใน ๑,๐๖๔ ส่วน ให้แก่จำเลยที่ ๒ ในราคา ๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยจดทะเบียนให้จำเลยที่ ๒ มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจำนวนดังกล่าวตั้งแต่วันที่ซื้อห้ามโอนดังกล่าวเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โจทก์ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่รวมทั้งมิได้กำหนดบุคคลที่จะเป็นผู้รับทรัพย์สิน เมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนดังกล่าวย่อมไม่มีผลบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ และ ๑๗๐๒ จำเลยที่ ๑ จึงมีอำนาจขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ ได้

● คำธรรมเนียม

การจดทะเบียนประเภท “ห้ามโอน” และประเภท “เลิกห้ามโอน” ให้เรียกเก็บค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ค่าจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒
เรื่อง จดทะเบียนประเภทห้ามโอน

เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๒ วรรค ๒ บัญญัติว่า “ข้อกำหนดห้ามโอนอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” ฉะนั้น กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบการจดทะเบียนประเภทห้ามโอนเพื่อถือเป็นทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ขอจดทะเบียนข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้นั้น จะต้องประกอบด้วย

ก. ต้องเป็นนิติกรรมจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลระหว่างมีชีวิต เช่น ให้โดยเสน่หาหรือขาย การจำหน่ายอย่างอื่น หรือเป็นนิติกรรมที่มีผลเมื่อตายแล้ว ได้แก่พินัยกรรม โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินนั้นต่อไป และ

ข. ในนิติกรรมหรือพินัยกรรมนั้น ต้องระบุกำหนดตัวบุคคลใดบุคคลหนึ่ง นอกจากผู้รับประโยชน์ไว้สำหรับเป็นผู้จะได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน บุคคลที่ระบุกำหนดตัวไว้จะต้องเป็นผู้สามารถจะมีสิทธิต่างๆ ได้อยู่ในขณะที่การจำหน่ายทรัพย์สินนั้นมีผลบังคับ กล่าวคือ ถ้าเป็นบุคคลธรรมดา ก็จะต้องมีสภาพบุคคลอยู่แล้วในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น จะระบุกำหนดบุคคลที่ยังไม่เกิดหรือทารกในครรภ์มารดาไม่ได้ และถ้าเป็นนิติบุคคลก็จะต้องเป็นนิติบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่แล้วตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่น

(๒) วิธีการจดทะเบียนให้ผู้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนประเภทนี้ให้จดในสารบัญชจดทะเบียน (สามัญ) ใช้ชื่อว่าประเภท “ห้ามโอน”

เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) คำขอ และรายการจดทะเบียนประเภท “ห้ามโอน” ให้ปฏิบัติอนุโลมตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๒ - ๓ ท้ายคำสั่งนี้

(๓) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิต และมีข้อกำหนดห้ามโอน ให้บันทึกข้อตกลงห้ามโอนไว้ให้ปรากฏในนิติกรรมนั้น ๆ ด้วย แล้วจึงดำเนินการขอจดทะเบียนตามข้อ (๒)

(๔) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยพินัยกรรมและมีข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อดำเนินการจดทะเบียนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกตามระเบียบแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้ามโอน อนุโลมตามตัวอย่างตามข้อ (๒) โดยแก้ไขข้อความตามควรแก่กรณี

(๕) ในกรณีที่ที่ดินได้มีการแบ่งแยกในระหว่างที่ข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ให้พยายามแบ่งแปลงที่จดทะเบียนห้ามโอนไว้เป็นแปลงคงเหลือเสมอ ถ้าแปลงแบ่งเป็น

แปลงที่ห้ามโอนด้วย ก็ให้ยกการจดทะเบียนห้ามโอนไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยกด้วยหมึกแดง โดยหมายเหตุไว้ให้ทราบว่าจะมาจากที่ใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับพร้อมด้วย วัน เดือน ปี ส่วนแปลงแยกอื่น ๆ ไม่ต้องจดแจ้งอย่างใด การจดแจ้งตามที่กล่าวนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนในโฉนดแปลงเดิม จะต้องจดทะเบียนเลิกในโฉนดแปลงแยกด้วย

(๖) เมื่อได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้ว และข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ถ้าเป็นกรณีห้ามโอนโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิต คู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนเลิกข้อกำหนดห้ามโอน ถ้าข้อกำหนดห้ามโอนพ้นเวลาที่กำหนดแล้ว ให้ถือว่าการจดทะเบียนห้ามโอนนั้นเป็นอันสิ้นไป โดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลง และรายการจดทะเบียนประเภท “เลิกห้ามโอน” ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลข ๔ - ๕ - ๖ ท้ายคำสั่งนี้

(๗) ในกรณีที่บุคคลซึ่งกำหนดไว้ให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด ในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนถึงแก่ความตายก่อนข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นอายุ ข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันระงับไป ให้ผู้รับประโยชน์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนโดยยื่นมรณบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ที่กำหนดตัวให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นได้ตายจริงประกอบคำขอด้วย จึงให้จดทะเบียนเลิกการห้ามโอนได้ วิธีดำเนินการจดทะเบียน ให้ดำเนินการตามตัวอย่างข้อ (๖) โดยอนุโลมแล้วแต่กรณี ส่วนบันทึกข้อตกลงให้เปลี่ยนเป็นคำขอตามตัวอย่างหมายเลข ๗ ท้ายคำสั่งนี้

(๘) ในกรณีที่ข้อกำหนดห้ามโอนตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ เมื่อผู้รับประโยชน์ถึงแก่ความตายอันเป็นเหตุให้ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นไปตามนัยมาตรา ๑๗๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันสิ้นไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

(๙) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภท “ห้ามโอน” และประเภท “เลิกห้ามโอน” ให้เรียกเก็บค่าคำขอ ๒ บาท ค่าจดทะเบียนแปลงหนึ่งรายละเอียด ๑๕ บาท ส่วนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้ถือเป็นรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าคำขอ เว้นแต่ในกรณีที่ทำบันทึกข้อตกลงเลิกการห้ามโอนตามข้อ (๖) ให้ถือเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เป็นคำขอ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าคำขอด้วย

ส่วนกรณีจดทะเบียนซึ่งนายอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ใช้แบบพิมพ์
เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เป็นคำขอ โดยเขียนข้อความให้ชัดเจนตาม
ตัวอย่างคำขอท้ายคำสั่งนี้ และไม่ต้องทำคำขอขึ้นอีกต่างหากเช่นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดง
กรรมสิทธิ์ เพราะไม่ต้องใช้ ท.ด.๑ เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งเป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างการแก้ไขทะเบียนที่ดิน ประเภท ห้ามโอน

การบัญญัติทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร	ตาราง วา	ตาราง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ห้ามโอน	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในข้อกำหนดห้ามมิให้ขาย ก. ผู้รับประโยชน์โอนต่อไป มีกำหนด ปี ถ้าละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนนี้ให้ขาย ง. เป็นผู้ได้รับที่ดินเป็นสิทธิเด็ดขาด ตามที่จดทะเบียน ห้ามโอน ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.		ไร	ตาราง วา	ตาราง วา			

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท ห้ามโอน (ตามพินัยกรรม)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดก	นาย ข. (ตาย)	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ห้ามโอน	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในเขตกำหนดห้ามมิให้นาย ถ้าละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนนี้ให้นาย ง. เป็นผู้ได้รับที่ดินเป็นสิทธิเด็ดขาด ตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.		ก. ผู้รับ โอน	โอนต่อไป	มีกำหนด	..... ปี			(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ห้ามโอนเฉพาะส่วน



(ท.ด. ๕)

คำขอ...จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วน...

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

นาย ก. ผู้ขอ

เลขประจำตัวประชาชน

๕๕. ข้าพเจ้า.....

นาย ก. ผู้ขอ

..... อ

อยู่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินตามเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เฉพาะส่วนของนาย ก. นาย ค. ผู้ให้ กับ นาย ก. ผู้รับให้ ได้กำหนด

ข้อห้ามโอนไว้มีกำหนด.....ปี ซึ่งปรากฏตามหนังสือสัญญาให้ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ถ้าละเมิด

ข้อกำหนดห้ามโอนนี้ ให้นาย ง. เป็นผู้จะได้รับที่ดินเฉพาะส่วนของนาย ก. เป็นสิทธิเด็ดขาด

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

นาย ค. นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

การบัญชีทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขทะเบียนที่ดิน ประเภทห้ามโอนเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ห้ามโอน เฉพาะส่วน	ที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ก. ตกอยู่ในข้อกำหนดห้าม โอน มีกำหนด ปี ถ้าละเมิดข้อกำหนดห้าม โอน ให้ นาย ข. เป็นผู้ได้รับที่ดินเฉพาะส่วนของ นาย ก. ผู้รับประโยชน์เป็นสิทธิติดจดทะเบียนห้าม โอน ฉบับที่ ลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.	นาย ก. ตกอยู่ในข้อกำหนดห้าม โอน มีกำหนดห้าม โอน ให้ นาย ข. เป็นผู้ได้รับที่ดินเฉพาะส่วนของ นาย ก. ผู้รับประโยชน์เป็นสิทธิติดจดทะเบียนห้าม โอน ฉบับที่ ลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.						(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเลิกห้ามโอน



คู่มือตกลง
เลิกห้ามโอน

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเลิกห้ามโอน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน
๓๕, นาย ก. ผู้รับประโยชน์
อายุ ๕๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายที่กล่าวข้างบนนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ขอให้จดทะเบียนห้ามโอนไว้มีกำหนด ปี
ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าได้ตกลงกันเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกันแล้ว
จึงขอให้ท่านได้จดทะเบียนเลิกห้ามโอนให้ตามความประสงค์ด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ
ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน
ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้รับประโยชน์
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขที่ดิน ประเภท เลิกห้ามโอน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกห้ามโอน	ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. กำน นาย ก. ได้ตกลงกันขอให้จดทะเบียนห้ามโอนไว้ ตามคำขอฉบับที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกันแล้ว ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.							

ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. กับ นาย ค. ได้ตกลงกันขอให้จดทะเบียนโอนไว้ตามคำขอฉบับนี้...ลงวันที่...เดือน...พ.ศ. บัดนี้ นาย ข. ซึ่งเป็นผู้จะได้รับทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อจดทะเบียนโอน ได้ขายไปแล้ว ปรากฏตามใบรับจดทะเบียนที่...ลงวันที่...เดือน...พ.ศ.

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท เลิกห้ามโอน



ผู้จะได้รับทรัพย์สินสิทธิขาด
เมื่อมีการละเมิดได้ขาย

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกห้ามโอน.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ขอ

ข้าพเจ้ามีงานที่ดิน อายุ.....๓๕.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ผู้

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 - (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 - (๓)
 - (๔)
 - (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ลงชื่อ.....นาย ก.ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
- ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....
- ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกห้ามโอน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	งาน			ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกห้ามโอน	ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. กับ นาย ค. ได้ตกลงกันขอ ให้จดทะเบียนห้ามโอนในที่ดินแปลงนี้...ลงวันที่... เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ นาย ง. ซึ่งเป็นผู้จะ ได้รับทรัพย์สินสิทธิประโยชน์ต่อผู้ให้สัญญา ห้ามโอน ได้ตายไปแล้ว ปรากฏตามใบมรณบัตรเลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.							

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน

ผู้กรณียกเลิก
เลิกห้ามโอน

- ที่บ้าน (พ.ศ. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....
 เลขที่ดิน..... อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีส่วนต่อไปนี้มี ความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปปรึกษาคนแล้ว
 ขอให้ยอด้วยด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ยอคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ยอคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ขอ

อายุ.....๕๕..... ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ขอ

อายุ.....๓๕..... ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

(๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. กับ นาย ก. ได้ตกลงกันขอให้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนของนาย ก. ไว้ ตามคำขอฉบับนี้..... ลงวันที่.....
 เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกข้อกำหนดห้ามโอนดังกล่าวแล้วตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน



ผู้กรณีกดลง
เลิกห้ามโอน

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน

๕๕, นาย ก. ผู้รับประโยชน์

อายุ ๓๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาและใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายที่กล่าวข้างบนนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ขอให้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนของ นาย ก. ผู้รับโอน ไว้มีกำหนด.....ปี ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน เลิกข้อกำหนดห้ามโอนเฉพาะส่วนต่อกัน จึงขอให้ท่านได้จดทะเบียนเลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน ให้ตามความประสงค์ด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียเงินค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบนี้

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ

ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้โอน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้รับประโยชน์

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขยืมที่ดิน ประเภท เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	โฉนดที่ดิน	ไร่	ตาราง วา			ไร่	ตาราง วา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกห้ามโอน เฉพาะส่วน	ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. ได้ตกลงกันขอให้จดทะเบียนโอนเฉพาะส่วนของนาย ก. ไว้ ตามคำขอฉบับที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงเลิกข้อกำหนด ห้ามโอนเฉพาะส่วนต่อกันแล้วตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ .....เดือน.....พ.ศ.								

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขเขียนที่ดิน ประเภทเด็กห้ามโอนเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เด็กห้ามโอน เฉพาะส่วน	ที่ดินแปลงนี้ นาย ค. กับ นาย ก. ได้ตกลงกันขอให้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนของนาย ก. ไว้ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ นาย ง. ซึ่งเป็นผู้ลงทะเบียนจะได้รับทรัพย์สินเป็นสิทธิขาดเมื่อละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนได้ตายไปแล้ว ปรากฏตามบรรณบัตรเลขที่.....	ที่ดินแปลงนี้ นาย ค. กับ นาย ก. ได้ตกลงกันขอให้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนของนาย ก. ไว้ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ นาย ง. ซึ่งเป็นผู้ลงทะเบียนจะได้รับทรัพย์สินเป็นสิทธิขาดเมื่อละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนได้ตายไปแล้ว ปรากฏตามบรรณบัตรเลขที่.....								

การจดทะเบียนburimสิทธิ

● ความหมาย

burimสิทธิ คือ สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๑)

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๑ ถึง มาตรา ๒๘๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๗๓

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. burimสิทธิ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดburimสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

๒. burimสิทธิเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์บางคนก่อให้เกิดburimสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนเท่านั้น

๓. ปลอดburimสิทธิ หมายถึง กรณีที่burimสิทธิมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งแปลงแต่ผู้ทรงburimสิทธิยินยอมให้burimสิทธิเฉพาะส่วนของบุคคลใดบุคคลหนึ่งพ้นจากburimสิทธิ หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ได้จดburimสิทธิไว้ และผู้ทรงburimสิทธิตกลงให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกออกไปบางแปลงหรือแปลงคงเหลือพ้นจากburimสิทธิ หรือกรณีเดิมจดburimสิทธิไว้หลายแปลงแต่ผู้ทรงburimสิทธิยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากburimสิทธิ

๔. เลิกburimสิทธิและเลิกburimสิทธิเฉพาะส่วน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนburimสิทธิไว้ ต่อมาคู่กรณีตกลงเลิกburimสิทธิเนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว

● สารสำคัญ

- burimสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากมูลหนี้ได้อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ คือ
 ๑. รักษาอสังหาริมทรัพย์
 ๒. จำทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์
 ๓. ชื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๓)

- อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเจ้าหนี้สามารถยึดที่ดิน ตัวอย่าง นายขาวทำสัญญาจ้างเหมานายดำปลูกเรือนในที่ดิน ภายหลังกายขาวไม่มีเงินให้ตามสัญญา นายดำขอให้จดทะเบียนไว้ว่า นายขาวเป็นลูกหนี้ในการสร้างเรือน เจ้าพนักงานต้องจดทะเบียนและแก้ไขทะเบียนหลังโฉนด ด้วยวิธีจัดทำคำขอ (ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ (ท.ด. ๑๖) และรายการจดทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๔๗๓

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และสามารถจดทะเบียนบุริมสิทธิราคาค้างชำระในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ในขณะเดียวกัน เมื่อมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ จะปรากฏทางทะเบียนในโฉนดที่ดิน หากใครจะซื้อขายต่อไป หรือรับจำนองย่อมเห็นได้ชัดว่า จะต้องใช้ราคานั้น หรือชำระหนี้ราคานั้น ก่อนหนี้จำนอง เนื่องจากการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลหนี้ นั้น จะมีผลให้ได้รับชำระหนี้ก่อน เจ้าหนี้จำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๗, ๒๘๘)

- คู่กรณีตกลงจดทะเบียนบุริมสิทธิ เนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว กรณีจะขอจดทะเบียนบุริมสิทธิแต่ผู้ทรงบุริมสิทธิตาย ถ้ามีผู้ทรงบุริมสิทธิหลายคนบางคนตาย ผู้ทรงบุริมสิทธิที่เหลืออยู่จดทะเบียนบุริมสิทธิได้ โดยนำมรณบัตรของคนที่ยายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากมีผู้ทรงบุริมสิทธิเพียงคนเดียวจะต้องจดทะเบียนรับมรดกผู้ทรงบุริมสิทธิเสียก่อน

- โฉนดที่ดินได้จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้แล้ว แม้ตามกฎหมายบุริมสิทธิจะมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์และครอบงำทั้งแปลงก็ตาม เมื่อคู่กรณีทุกฝ่ายรวมทั้งผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้ส่วนใดส่วนหนึ่งปลอดจากบุริมสิทธิก็ย่อมทำได้ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๗ วรรคสอง ประกอบกับมาตรา ๒๘๙ ฉะนั้น การที่คู่กรณีทุกฝ่ายตกลงยินยอมกันให้ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมปลอดจากบุริมสิทธิก็ย่อมทำได้โดยจดทะเบียนประเภท “ปลอดบุริมสิทธิ” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๕๖๖๕ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๓๒๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๑๓)

- กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ โดยนำรายการประมาณราคาชั่วคราว เช่น สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการ ตามนัยมาตรา ๒๗๓ (๒) ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “บุริมสิทธิ” โดยคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และ

การจดทะเบียนที่รายการในสารบัญญัตินี้ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่าง สำหรับค่าธรรมเนียม ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๘๑๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับบุริมสิทธิ

- บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งอาจโอนกันได้ เช่นเดียวกับสิทธิจำนอง การโอนบุริมสิทธิไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียน จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๙, ๓๐๕ และ ๓๔๖ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ส. ภ. ว. พ. และ บ. เป็นผู้ทรงบุริมสิทธิ ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินของ ร. (ลูกหนี้) รวมกันเป็นจำนวนเงิน ๗๒,๐๐๐ บาท ตามบันทึกข้อตกลงกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิเฉพาะส่วน ประกอบกับ บัญชีรายละเอียดต่อท้ายบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และ ส. ภ. ว. พ. ประสงค์ขอจดทะเบียนโอน บุริมสิทธิเฉพาะส่วนของตนที่มีอยู่เหนือที่ดินดังกล่าวให้แก่ บ. ผู้ทรงบุริมสิทธิร่วมเป็นผู้ทรงบุริมสิทธิ เพียงคนเดียว สามารถดำเนินการได้ โดยบันทึกข้อตกลงคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานทำนองเดียวกับการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง แล้วจดทะเบียนในประเภท “โอนบุริมสิทธิเฉพาะส่วน” โดยจดทะเบียนข้อความด้วยอักษรสีแดงลงไว้ข้างคำขอฯ (ท.ด.๑) และในสารบัญญัตินี้ของ เนื้อที่ว่า “ส. ภ. ว. และ พ. โอนบุริมสิทธิเฉพาะส่วนของตนให้แก่ บ. ผู้ทรงบุริมสิทธิร่วม” สำหรับค่าธรรมเนียม เมื่อหนี้อันค้างชำระในมูลซื้อขายในส่วนของ ร. จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ ๗๒,๐๐๐ บาท โดยมีได้แยกไว้ว่าผู้ทรงบุริมสิทธิแต่ละรายมีบุริมสิทธิในหนี้ดังกล่าวจำนวนเท่าใด แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๙๐, ๓๐๐ บัญญัติให้เจ้าหนี้แต่ละคนชอบที่จะได้รับชำระหนี้เป็นส่วนเท่า ๆ กัน ดังนั้น เมื่อการโอนบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นการโอนให้แก่ ผู้ทรงบุริมสิทธิร่วม โดยมีค่าตอบแทนกันเป็นเงิน ๕๗,๖๐๐ บาท ซึ่งเท่ากับจำนวนบุริมสิทธิ ของผู้ทรงบุริมสิทธิ ผู้โอนทั้ง ๔ คน จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ จากจำนวนเงิน ๕๗,๖๐๐ บาท ตามนี้มาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฉ)

ส่วนกรณีการโอนบุริมสิทธิหาก ร. ลูกหนี้ไม่ได้ให้คำยินยอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้หรือไม่ เห็นว่า ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเฉพาะนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม แต่การจดทะเบียนโอนบุริมสิทธิเป็นผลอันเนื่องมาจากการที่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้บุริมสิทธิซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖ มิได้กล่าวว่า ถ้าลูกหนี้ไม่ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือไม่ได้ยินยอมด้วย จะทำให้การโอนไม่สมบูรณ์ ผลที่จะเกิดจากการที่ลูกหนี้ไม่ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือไม่ได้ให้ความยินยอมมีเพียงว่า เจ้าหนี้ผู้รับโอนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ลูกหนี้ไม่ได้เท่านั้น จึงเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ แต่ในการจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๘/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๔๗๗ โดยบันทึกข้อความลงในบันทึกข้อตกลงโอนบุริมสิทธิเป็นอีกข้อหนึ่งว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้บอกแก่ผู้โอนและผู้รับโอนให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ ร. (ลูกหนี้) ทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว

• คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๒/๒๔๙๓ เอาที่ดินป่าไปจดทะเบียนซื้อขายกันต่ออำเภอโดยอ้างว่าเป็นที่สวน จับจองบุกเบิกเอาเอง ซึ่งไม่เป็นความจริง แม้เจ้าหน้าที่อำเภอจะจดทะเบียนบุริมสิทธิซื้อขายให้ก็ดี ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินซึ่งยังมีบุคคลได้มาตามกฎหมายที่ดิน...

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๐๑/๒๕๐๖ บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องเป็นการซื้อขายที่ลงทะเบียนและบอกลงทะเบียนไว้ด้วยว่า ราคาหรือดอกเบี้ยในราคานั้นยังมีได้ชำระ

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๕/๒๕๒๒ บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ราคาอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยที่ค้างชำระนั้นจะมีผลเป็นบุริมสิทธิก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนบอกไว้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ถ้าไม่ได้จดทะเบียนก็ไม่มีบุริมสิทธิแต่อย่างใด

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๓ จำเลยซื้อที่ดินของโจทก์ แต่ยังมีได้ชำระราคาที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนที่ดินที่ซื้อขายกัน โจทก์จำเลยได้จดทะเบียนราคาส่วนที่ยังค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิเหนือที่ดินที่ตกลงซื้อขายกันเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ค่าที่ดินที่จำเลยยังค้างชำระ อันทำให้โจทก์มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินนั้น เพื่อเอาชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ ซึ่งหากได้ไม่พอชำระหนี้ โจทก์ก็มีสิทธิจะให้ชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สินอื่นของจำเลยจนสิ้นเชิงได้ หากมีพบัญญัตติอื่นใดที่จะตัดทอนอำนาจของโจทก์ใน

ฐานะเจ้าหนี้ที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ไม่ แม้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๙ จะได้บัญญัติว่า “ว่าถึงผลแห่งบุริมสิทธินอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๘๑ ถึง ๒๘๘ นี้แล้ว ท่านให้นำบทบัญญัติทั้งหลายแห่งลักษณะจำนองมาใช้บังคับด้วยตามแต่กรณี” ก็ตาม มีความหมายแต่เพียงว่าให้นำมาใช้เท่าที่ไม่ขัดกับตัวบทในลักษณะบุริมสิทธิ ซึ่งให้สิทธิแก่โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้ที่จะเอาชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนเจ้าหนี้อื่นเท่านั้น เหตุดังกล่าวจึงนำบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ มาใช้บังคับแก่คดีไม่ได้ ดังนั้น หากยึดที่ดินที่จดทะเบียนบุริมสิทธิขายทอดตลาดยังไม่พอชำระหนี้ มาตรา ๒๗๓, ๒๗๖ ห้ามเพียงมิให้โจทก์บังคับบุริมสิทธิเอาแก่ทรัพย์สินอื่นนอกจากที่ดินจดทะเบียนบุริมสิทธิตามฟ้องเท่านั้น แต่มิได้ห้ามโจทก์ในอันที่จะยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยมาชำระหนี้จนกว่าจะครบอย่างเจ้าหนี้สามัญ ศาลย่อมพิพากษาให้โจทก์มีสิทธิยึดทรัพย์สินอื่นมาชำระหนี้จนกว่าจะครบได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๐๓/๒๕๒๗ โจทก์ได้รับชำระเงินค่าที่ดินจากจำเลยครบถ้วนตามคำพิพากษาแล้ว ย่อมไม่มีบุริมสิทธิสำหรับเอาชำระราคาและดอกเบี้ยในราคานั้นเหนือที่ดินดังกล่าวอีกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๗๖ แม้ศาลมิได้พิพากษาบังคับให้โจทก์ไปจดทะเบียนถอนบุริมสิทธิเหนือที่ดิน ก็ตามเมื่อปรากฏว่าบุริมสิทธิที่มีเหนือที่ดินไม่มีผลต่อไป แล้วโจทก์ก็ต้องไปจดทะเบียนถอนบุริมสิทธิเหนือที่ดินเป็นการตอบแทนจำเลย จำเลยมีสิทธิขอให้บังคับโจทก์ในคดีเดิมได้โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ และมีใช้เป็นกรณีบังคับเหนือคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลแต่อย่างใด

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๔๑/๒๕๓๒ โจทก์เป็นเจ้าหนี้ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยจำเลยค้างชำระราคาที่ดินแปลงที่โจทก์นำยึด โจทก์จึงเป็นผู้มีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เมื่อโจทก์ไม่ได้บอกลงทะเบียนเกี่ยวกับราคาและดอกเบี้ยในราคาที่ค้างชำระในชั้นลงทะเบียน สัญญาซื้อขายที่ดินบุริมสิทธินั้นย่อมสิ้นสุดผลตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๘ ผู้ร้องเข้าเฉลี่ยในที่ดินหรือเงินที่ขายหรือจำหน่ายที่ดินนั้นได้.....

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘๐/๒๕๓๔ หนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ และคำพิพากษาตามยอมระหว่างผู้ร้องกับจำเลยที่ ๓ เป็นหนี้สมยอมกัน ทำขึ้นโดยที่มิได้เป็นหนี้กันจริงเพื่อช่วยเหลือมิให้โจทก์ และเจ้าหนี้อื่นบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของจำเลยที่ ๓ ได้ จึงถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยที่ ๓ ที่มีสิทธิยื่นคำขอ เพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ตนเข้าเฉลี่ยในทรัพย์สินหรือเงินที่ขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้ และผู้ร้องมิใช่เป็นผู้มีสิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบหรือเป็นผู้ที่ได้ยื่นคำร้องขอตามมาตรา ๒๘๘, ๒๘๙ และ ๒๙๐

แห่งประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้ร้องจึงมิใช่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีอันเกี่ยวด้วยทรัพย์สินคดีนี้ตามมาตรา ๒๘๐ แห่งประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้ร้องย่อมไม่มีอำนาจมายื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๙๑/๒๕๓๖ เจ้าหนี้ได้ก่อสร้างอาคารขึ้นบนที่ดินของจำเลยตามสัญญาจ้างเหมาระหว่างเจ้าหนี้กับจำเลยทำให้ราคาที่ดินของจำเลยในปัจจุบันสูงขึ้น หนี้ค่าก่อสร้างจึงมีอยู่เป็นคุณแก่เจ้าหนี้ ทำให้เจ้าหนี้มีบุริมสิทธิในมูลค่าจ้างทำของเหนือที่ดินของจำเลย ในหนี้ค่าก่อสร้างดังกล่าวแต่ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๖ เจ้าหนี้ต้องทำราคาประมาณราคาชั่วคราวไปบอกลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการก่อสร้างอาคารเพื่อให้มีผลสมบูรณ์เป็นบุริมสิทธิพิเศษใช้ยันเจ้าหนี้อื่น ในการที่จะได้รับชำระหนี้เหนือที่ดินของจำเลยต่อไป ก่อนเจ้าหนี้อื่น เมื่อหนี้ค่าก่อสร้างอาคารดังกล่าวมิได้จดทะเบียนไว้ตามมาตรา ๒๘๖ เจ้าหนี้จึงไม่มีบุริมสิทธิพิเศษเหนือที่ดินของจำเลยและไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ดังนั้น จึงถือไม่ได้ว่าเจ้าหนี้เป็นเจ้าหนี้มีประกันตามความหมายในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ เจ้าหนี้อยู่ในฐานะที่ขอรับชำระหนี้จากกองทรัพย์สินของจำเลยได้อย่างเจ้าหนี้สามัญตาม มาตรา ๑๓๐ (๘)

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๘๗/๒๕๓๗ แม้กฎหมายมิได้บัญญัติไว้แจ้งชัดว่าผู้รับฝากสินค้าหรือผู้รักษาทรัพย์มีสิทธิรับชำระหนี้ก่อนหรือหลังผู้รับจำนำใบรับฝากสินค้าและใบประทวนสินค้าเพียงใดก็ตามแต่ เมื่อผู้รับจำนำไม่อาจใช้สิทธิในฐานะผู้บุริมสิทธิในลำดับที่หนึ่งต่อผู้รับฝากสินค้าหรือผู้รักษาทรัพย์ได้ เนื่องจากขณะรับจำนำผู้รับจำนำทราบแล้วว่า ผู้รับฝากหรือรักษาทรัพย์เป็นผู้รับฝากสินค้าไว้ก่อนแล้วทั้งเป็นการรับฝากสินค้าเพื่อประโยชน์แก่ผู้รับจำนำนั่นเองด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๘ วรรคสอง จึงถือได้ว่าผู้รับฝากสินค้าหรือผู้รักษาทรัพย์ย่อมมีบุริมสิทธิดีกว่าผู้รับจำนำ และมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนผู้รับจำนำ

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๖๑/๒๕๔๕ โจทก์และจำเลยทั้งสามต่างเป็นทายาทโดยธรรมของผู้ตายและมีสิทธิได้รับมรดกของผู้ตายคนละหนึ่งส่วนเท่าๆ กันย่อมถือได้ว่าโจทก์และจำเลยทั้งสามแต่ละคนคนใดคนหนึ่งเป็นผู้มีสิทธิได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม เมื่อผู้ตายมิได้ตั้งบุคคลใดเป็นผู้จัดการมรดกหรือผู้จัดการศพ และทายาทก็มิได้มอบหมายบุคคลใดจัดการศพ โจทก์จึงมีอำนาจและหน้าที่จัดการศพผู้ตายตามกฎหมาย เมื่อโจทก์จัดการศพไว้แล้วย่อมมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าใช้จ่ายในการจัดการศพจากกองมรดกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๐ วรรคหนึ่ง กำหนดให้ค่าใช้จ่ายเกิดมีหนี้เป็นคุณแก่บุคคลใด

ในการจัดทำคณนั้น มิให้เรียกเอาได้ตามบุริมสิทธิที่ระบุไว้ใน มาตรา ๒๕๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่โจทก์จ่ายเงินจัดการศพผู้ตายไปหากไม่เป็นจำนวนเกินสมควรแล้ว โจทก์ย่อมเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิตาม มาตรา ๒๕๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบมาตรา ๑๗๓๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงมีอำนาจฟ้องให้จำเลย ทั้งสามร่วมรับผิดชอบในเงินดังกล่าวตามส่วนแต่ต้องไม่เกินจากทรัพย์มรดกที่จำเลยทั้งสามได้รับ

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๑๕/๒๕๔๕ แม้เจ้าหนี้บุริมสิทธิมีสิทธิยื่นคำร้อง ขอให้เอาเงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้มาชำระหนี้ของตนก่อนเจ้าหนี้สามัญ และมีสิทธิยื่นคำร้องให้ตนเข้าเฉลี่ยในเงินดังกล่าวได้อีกในฐานะเจ้าหนี้สามัญตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๘๙ และ ๒๙๐ แต่ทั้งสองกรณีนี้เป็นการใช้สิทธิคนละมาตรา เมื่อได้ความว่า หนี้ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่จำเลยที่ ๑ ค้างชำระแก่ผู้ร้องเป็นเพียงหนี้สามัญ หากใช้ หนี้บุริมสิทธิไม่ ฉะนั้น การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้เอาเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินของ จำเลยที่ ๑ มาชำระหนี้ตนก่อนนั้น ศาลจะส่งอนุญาตให้ผู้ร้องเข้าเฉลี่ยในเงินที่ได้จากการขาย ทอดตลาดที่ดินดังกล่าวแทนการอนุญาตให้ผู้ร้องได้รับชำระหนี้ก่อนโจทก์หาได้ไม่ เพราะเป็นการ พิจารณาสั่งนอกนอกประเด็นในคดี

● ค่าธรรมเนียม

- การจดทะเบียนบุริมสิทธิเรียกเก็บค่าจดทะเบียนบุริมสิทธิร้อยละ ๑ แต่อย่างสูง ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบัน การเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียน บุริมสิทธิสำหรับกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ บริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตาม พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการ บริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียน ให้เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฉ) (ข) (ซ)

- การจดทะเบียนบุริมสิทธิ ปลอดบุริมสิทธิ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนใน ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนบุริมสิทธิ เป็นการจดทะเบียนสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ที่ค้างชำระก่อนเจ้าหนี้อื่น จึงไม่มีกรณีที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนขายโดยผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระราคาซื้อขายกันบางส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ถ้าผู้ขายเป็นนิติบุคคลเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือราคาซื้อขายแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า ส่วนการเรียกเก็บอากรแสตมป์ ไม่ว่าจะผู้ขายจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ตามให้เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายทั้งหมดแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

- เรื่องอากรแสตมป์ กรณีการรับจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลง้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(๑) สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบประกอบการขอจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลง้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะแห่งตราสาร ๔. จ้างทำของ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ดังนั้น ผู้รับจ้างต้องเสียอากรในอัตรา ๑ บาท ทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งสินจ้างที่กำหนดไว้ กรณีสัญญาจ้างทำของที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินควรแจ้งให้ผู้จดทะเบียนบุริมสิทธินำตราสารไปปิดแสตมป์ให้บริบูรณ์ถูกต้องตามประมวลรัษฎากร ก่อนรับจดทะเบียนบุริมสิทธิ

(๒) การจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลง้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๓(๒) ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๒๔๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๔๙)

คำสั่งที่ ๒/๒๔๗๓

ด้วยเรื่องจดทะเบียนบุริมสิทธิ ทรัพย์สิน และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งได้ประกาศอีกครั้งหนึ่งเมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ปีนี้ นั้น จะเห็นได้จากคำปรารภว่า “ที่ดินซึ่งมีโฉนดแผนที่แล้วนั้น กระทรวงเกษตรธิการได้เป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการอยู่แล้ว แต่ส่วนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญอย่างเก่าหรือที่ไม่มีหนังสือสำคัญนั้น เป็นหน้าที่ของนายอำเภอท้องที่เป็นผู้จัดการทำอยู่ตามเดิม” ประกาศฉบับใหม่นี้มีงานซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำเพิ่มขึ้นจากเดิมก็คือ

๑) ทำสัญญาและจดทะเบียนที่ดินในที่ดินซึ่งมีตราจองแล้ว (ข้อ ๒)

๒) ที่ดินซึ่งมีหนังสือสำคัญอย่างเก่าหรือไม่มีหนังสือสำคัญซึ่งอำเภอทำอยู่แต่เดิม ถ้าหากจะมีการทำสัญญากันอีก เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องให้เจ้าของที่ดินขอหนังสือสำหรับที่ดินเสียก่อน แล้วจึงทำสัญญาและจดทะเบียนต่อไป

๓) การจดทะเบียนบุริมสิทธิ ทรัพย์สิน และนิติกรรมนั้น หมายความว่าสิทธิที่กล่าวมาแล้วเกี่ยวกับที่ดิน และที่ดินซึ่งจะได้รับหนังสือสำคัญใหม่นั้นก็คงทำตามหลักเดิมที่ได้ทำอยู่คือเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดแล้วนั่นเอง แต่ในข้อนี้มีเจ้าพนักงานที่ดินบางคนสงสัยวิธีดำเนินการและบางคนเข้าใจว่าพึงมีหน้าที่จะต้องทำตามประกาศฉบับที่กล่าวถึงนี้ จึงจำต้องวางหลักงานไว้ให้ทราบด้วย

ก. อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเจ้าหนี้สามารถยึดที่ดิน ตัวอย่าง นายขาวทำสัญญาเหมานายดำปลูกเรือนในที่ ภายหลังนายขาวไม่มีเงินให้ตามสัญญา นายดำขอให้จดทะเบียนไว้ว่า นายขาวเป็นลูกหนี้ในการสร้างเรือน เจ้าพนักงานต้องจดทะเบียนและแก้ทะเบียนหลังโฉนดด้วย

ข. อสังหาริมทรัพย์บนดินแต่ไม่เกี่ยวกับที่ดิน และเจ้าหนี้ไม่สามารถยึดที่ดินได้ ตัวอย่างเช่น นายดำปลูกเรือนขึ้นในที่ซึ่งเช่าจากนายแดง ไม่มีข้อสัญญาว่าให้เรือนเป็นสิทธิแก่นายแดงเมื่อใด นายดำจำนองเรือนแก่นายขาว เจ้าพนักงานที่ดินต้องทำสัญญาจำนองแล้วเก็บสัญญานั้นไว้ในเรื่อง ไม่ต้องแก้ทะเบียนหลังโฉนด ไม่ต้องแก้สารบัญชารายชื่อสารบัญที่ดิน ถ้างานเช่นนี้มีมากให้มีไว้ต่างหากเล่มหนึ่ง บัญชีนี้ได้ทำตัวอย่างส่งมาด้วยแล้ว ข้อสำคัญในเรื่องเช่นนี้ต้องบันทึกความยินยอมของเจ้าของที่ดินไว้ในเรื่องด้วยเสมอ เพราะถ้าจะดูเฉพาะทะเบียนที่มีอยู่ เราไม่สามารถทราบได้ว่าเจ้าของที่ดินกับผู้มีชื่อตกลงพิเศษกันอย่างไรบ้าง

๔) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตราจอง ให้เรียกอย่างเดียวกับโฉนด ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไม่เกี่ยวกับที่ดิน (ตามข้อ ข.) ให้เรียกอย่างเดียวกับโฉนด แต่ค่าแก้ทะเบียนหลังหนังสือสำคัญไม่ต้องเรียก เพราะไม่ได้แก้

กรมทะเบียนที่ดิน

กระทรวงเกษตรธิการ

สั่งมา ณ วันที่ ๑๑ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๗๓

(ลงนาม) พระยาสุรเกษตรวิเศษ

อธิบดี

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงบริวารสิทธิเฉพาะส่วน

กรณีจดทะเบียนสิทธิ
ภายหลังวันซื้อขาย

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงบริวารสิทธิเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่ ๒๐ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๙

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ๓๕, นาย ก. ผู้ทรงบริวารสิทธิ

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยสภาพที่จริงดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อเฉพาะส่วนของนาย ค. มาแต่ วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘ เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) นาย ค. จึงเป็นผู้ทรงบริวารสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. สำหรับเงิน ที่ค้างชำระ ผู้ถือกรรมสิทธิ์จะชำระให้เป็นงวด ๆ ละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่ วันที่.....เดือน..... พ.ศ. เป็นต้นไป จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ทรงบริวารสิทธิ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการทะเบียนที่ดิน ประเภท บริจาคที่ดินเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	ตาราง วา		
วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘	ขายเฉพาะส่วน	๑. นาย ข. ๒. นาย ค.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	-	๒	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ ๒๐ เดือนมกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕	บริริมสิทธิ เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ค. ผู้ทรงบริริมสิทธิ	-	๒	-	-		(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงบริบทเฉพาะส่วน



กรณินจคบริบทสิทธิ

(ท.ค. ๑๖)

ไว้ ณ วันชื้อขาย

บันทึกข้อตกลงบริบทเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓๕, นาย ก. ผู้ทรงบริบทสิทธิ

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๒๐ปีสัญญาเช่าและให้ยืมค้ำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยกรรมสิทธิ์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อเฉพาะส่วนของนาย ค. มาแต่ วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) นาย ค. จึงเป็นผู้ทรงบริบทสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. สำหรับเงิน ที่ค้างชำระ ผู้ถือกรรมสิทธิ์จะชำระให้เป็นงวด ๆ ละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่ วันที่จดทะเบียนเป็นต้นไป จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินกรรมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้ทรงบริบทสิทธิ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตารางบัญชีจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท นริมลสิทธิเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘	ขายเฉพาะส่วน	๑. นาย ข. ๒. นาย ค.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘	นริมลสิทธิ เฉพาะส่วน	นาย ค. เป็นผู้ทรงนริมลสิทธิเฉพาะส่วนของนาย ก. ในมูลหนี้จากการขายที่ดินแปลงเดิมตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘								(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท บริมสิทธิ (ในมุกก่อสร้าง)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท บริมสิทธิ

- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ดิน อำเภอ

หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ ๒๐ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงบริมสิทธิ

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้าแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลดังว่า

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ข้าพเจ้า นาย ก. ของจดทะเบียนให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงบริมสิทธิในมุกนี้ค่าก่อสร้างอาคาร จำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท

(๔) สมณสัญญาซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

(๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ทรงบริมสิทธิ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ข. เป็นผู้ทรงบริมสิทธิในมุกนี้ค่าก่อสร้างอาคารบนที่ดินแปลงนี้ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงนุริมสิทธิ



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงนุริมสิทธิ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

๑๕, นาย ข. ผู้ทรงนุริมสิทธิ..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้า นาย ก. ได้ตกลงว่าจ้าง นาย ข. ทำการก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นนี้ ประมาณราคาค่าก่อสร้างจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ปรากฏตามสัญญาจ้างเหมาที่แนบมาพร้อมนี้ เพื่อให้หนี้ค่าก่อสร้างอาคารตามประมาณราคาที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างเหมาดังกล่าวมีผลบริบูรณ์เป็นนุริมสิทธิพิเศษ ไซ้ชั้นเจ้าหน้าอื่นในการที่จะได้รับชำระหนี้เหนือที่ดินของข้าพเจ้า นาย ก. ก่อนเจ้าหน้าอื่น ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงนำประมาณราคาค่าก่อสร้างตามสัญญาจ้างเหมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการก่อสร้างอาคาร.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นายผู้ทรงนุริมสิทธิ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

การบัญชีทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขทะเบียนที่ดิน ประเภท บุริมสิทธิ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตาราง วา	งาน	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	บุริมสิทธิ	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงบุริมสิทธิ	-	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ข. เป็นผู้ทรงบุริมสิทธิ ในโฉนดที่ดินคำก่อสร้าง อาคารบนที่ดินแปลงนี้ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับ ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.							

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงบริวารสิทธิ



กรณีจดทะเบียนสิทธิ
ภายหลังวันซื้อขาย

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงบริวารสิทธิ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่...๒๐...เดือน...มกราคม...พ.ศ. ๒๕๕๕...

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

๓๕, นาย ข. ผู้ทรงบริวารสิทธิ..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ๔๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันได้ว่าทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยสภามีสัญชีดังนี้ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อมาจากนาย ข. เมื่อวันที่ ๒๐.....

เมษายน ๒๕๕๕ เป็นเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านบาท) แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก ๕๐๐,๐๐๐ บาท.....

(ห้าแสนบาทถ้วน) นาย ข. จึงเป็นผู้ทรงบริวารสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ ส่วนเงินที่ค้างชำระ เจ้าของที่ดินจะชำระให้ในงวด.....

ๆ ละ ๕๐,๐๐๐ บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่วันที่ ๑ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๕ เป็นต้นไป.....

จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ.....

เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ทรงบริวารสิทธิ.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า.....

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงนิติกรรม



กรณีก่อนิติกรรม

ไว้ ณ วันที่

(พ.ศ. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงนิติกรรม

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่ ๒๐.....เดือน.....เมษายน.....พ.ศ. ๒๕๕๘.....

เลขประจำประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ๑๕, นาย ข. ผู้ทรงบุริมสิทธิ

อายุ ๕๐.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยสภาพที่จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อมาจากนาย ข. เมื่อวันที่ ๒๐.....

เมษายน ๒๕๕๘..... เป็นเงิน ๑,๑๑๑,๑๑๑ บาท (หนึ่งล้านบาท) แต่เวลาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก ๕๐๐,๐๐๐ บาท.....

(ห้าแสนบาทถ้วน) นาย ข. จึงเป็นผู้ทรงบุริมสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ สำหรับเงินที่ค้างชำระ เจ้าของที่ดินจะชำระให้เป็นงวด

ๆ ละ ๕๐,๐๐๐ บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนเป็นต้นไป จึงขอให้.....

เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ

เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ทรงบุริมสิทธิ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตารางบัญชีจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทนิติกรรม

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘	ขาย	นาย ข.	นาย ก.	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘	นิติกรรม	นาย ข. เป็นผู้ทรงบุริมสิทธิ ในโฉนดนี้จากการขายที่ดินแปลงนี้ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘								(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ปลอดบริมสิทธิ

กรณีให้เฉพาะส่วนบุคคล
คนหนึ่งปลอดบริมสิทธิ

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
 ที่สวน/ไร่
 ที่นา
 ที่
 นอกเขต
 ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ..ปลอดบริมสิทธิ.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ทรงบริมสิทธิ

อายุ๕๕..... ปี สัญชาติไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ ถือกรรมสิทธิ

เข้าทำงานที่ดิน

อายุ๓๐..... ปี สัญชาติไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ทรงบริมสิทธิ

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

กองเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตามที่ที่ดินแปลงนี้ได้จดทะเบียนบริมสิทธิไว้ซึ่งแปลง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... นั้น บัดนี้ ผู้รับผิดชอบที่ดินเฉพาะส่วนของ นาย ก. พื้นจากบริมสิทธิ ตาม
 บันทึกรายชื่อที่ดินที่ออกกลาง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่วนบริมสิทธิจึงมีอยู่เหนือที่ดินเฉพาะส่วนลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงปลอดนิติกรรม



กรณีให้เฉพาะส่วนคนใด
คนหนึ่งปลอดนิติกรรม

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดนิติกรรม

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ทรงนิติกรรม

๔๕, นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ นาย ก. เป็นผู้ทรงนิติกรรมในมูลหนี้จากการขายที่ดินแปลงนี้ทั้งแปลงตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ข้าพเจ้านาย ก. กับ นาย ก. ได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนของนาย ก. ปลอดจากนิติกรรมได้ จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ทรงนิติกรรม

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท ปลอดนิติกรรมเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา		เมื่อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	ตาราง วา	ไร่	งาน ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลอดนิติกรรม	ตามที่ที่ดินแปลงนี้ได้จดทะเบียนนิติกรรมไว้ที่แปลง บัดนี้ คู่กรณีตกลง ให้ที่ดินเฉพาะส่วนของ นาย ก. พื้นจากนิติกรรม ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลง วันที่ .....เดือน.....พ.ศ. ส่วนนิติกรรมมีอยู่เหนือที่ดินเฉพาะส่วนของ นาย ข. ตาม บันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ .....เดือน.....พ.ศ.	เมื่อวันที่.....เดือน..... นาย ก. พื้นจากนิติกรรม ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลง วันที่ .....เดือน.....พ.ศ.	ไร่	ตาราง วา	ไร่	งาน ตาราง วา		

ตัวอย่างคำขอ ประเภท ปลอดนุริมสิทธิ



กรณีนำที่ดินแปลงที่แบ่งแยก ซึ่งครอบนุริมสิทธิไว้มาขอ จดทะเบียนปลอดนุริมสิทธิ

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
ที่สวน/ไร่
ที่นา
ที่
นอกเขต
ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลอดนุริมสิทธิ

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 6000 - 9 ตำบล
เลขที่ดิน ๑๑ อำเภอ
หน้าสำรวจ ๑๑๑ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๐๒ เล่ม หน้า
จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคนแล้ว ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ด้วยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงนุริมสิทธิ

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ
ที่อยู่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
เจ้าพนักงานที่ดิน เลขประจำตัวประชาชน
๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ
ที่อยู่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท
๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- ๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง
๓)
๔)
๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.
ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ทรงนุริมสิทธิ
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ
ลงชื่อ ผู้สอบสวน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ
โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า
จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา
ลงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.
ลงชื่อ
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ได้ครอบนุริมสิทธิไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. บัดนี้ ผู้กรณียกเลิกให้พ้นจากนุริมสิทธิ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงปลอดนิติกรรม

กรณีนำที่ดินแปลงที่แบ่งแยก
ซึ่งครอบนิติกรรมไว้มาจดทะเบียน
ปลอดนิติกรรม

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดนิติกรรม

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 6000 – 9 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๑๐ หน้าสำรวจ..... ๑๐๑ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๐๒ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ข..... ผู้ทรงนิติกรรม..... ๔๕, นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ..... ๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยสวามิฉันชอบ ดังนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเรื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้านาย ก. กับ นาย ข. ได้ตกลงกันจดทะเบียนนิติกรรมไว้ต่อกัน
ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๐๒
อำเภอ..... นี้ ปลอดจากนิติกรรมได้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ
ความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ทรงนิติกรรม

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตารางบัญชีจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท ปลอดนิติกรรม

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	นิติกรรม (ครอบนิติกรรม)	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงนิติกรรม	๑	-	-	๑	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่ เดือน พ.ศ. (ลงชื่อ) (ลงชื่อ)
วันที่ เดือน พ.ศ.	ปลอดนิติกรรม	นาย ข. ผู้ทรงนิติกรรม	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	-		(ลงชื่อ) (ลงชื่อ)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเลิกบริมสิทธิ



กรณีกฎบริมสิทธิไว้
ภายหลังวันซื้อขาย

(พ.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเลิกบริมสิทธิ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้ทรงบริมสิทธิ..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

๔๐,.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ...๓๕... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันต่อ..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยเหตุที่แท้จริงดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งได้จดทะเบียนบริมสิทธิไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับ
ลงวันที่ ๒๐ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ นั้น บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกบริมสิทธิต่อกัน โดยนาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ได้ชำระหนี้ที่ค้างชำระเป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ให้แก่นาย ข. ผู้ทรงบริมสิทธิ ครบถ้วนแล้ว และข้าพเจ้า นาย ข.
ผู้ทรงบริมสิทธิได้รับเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ไว้เรียบร้อยแล้ว จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียน
เลิกบริมสิทธิให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ
บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ
ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ทรงบริมสิทธิ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับคราต์ตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกนิติกรรมสิทธิ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกนิติกรรมสิทธิ	นาย ข. ผู้ทรงจรรยาบรรณ	นาย ก.	-	๒	-	-	-	-		

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท เลิกบริมสิทธิ



กรณีจบบริมสิทธิไว้ ณ วันซื้อขาย

- ที่ บ้าน (ท.ด. ๑)
ที่ สวน/ไร่
ที่ นา
ที่
นอกเขต
ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกบริมสิทธิ

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอยกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ ทรงบริมสิทธิ

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ถือกรรมสิทธิ

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท.....สตางค์

- ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) เจ้าของที่ดินได้ชำระเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ให้ผู้ทรงบริมสิทธิซึ่งจดทะเบียนบริมสิทธิไว้ตามบันทึกข้อตกลง
(๔) ณ วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘. เรียบร้อยแล้ว
(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ทรงบริมสิทธิ
ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

บริมสิทธิในที่ดินแปลงนี้ซึ่งได้จดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘ บัดนี้ถูกปรับได้ตกลง เลิกบริมสิทธิต่อกันแล้วตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเลิกบริมสิทธิ



กรณีจบบริมสิทธิ

(ท.ค. ๑๖)

ไว้ ณ วันชื้อขาย

บันทึกข้อตกลงเลิกบริมสิทธิ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงบริมสิทธิ ๔๐, นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งได้จดทะเบียนบริมสิทธิไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘ นั้น บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกบริมสิทธิต่อกัน โดยนาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ชำระหนี้ที่ค้างชำระเป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ให้แก่ นาย ข. ผู้ทรงบริมสิทธิ ครบถ้วนแล้ว และข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงบริมสิทธิได้รับเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ไว้เรียบร้อยแล้ว จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนเลิกบริมสิทธิให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ
บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ทรงบริมสิทธิ

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกบุริมสิทธิ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกบุริมสิทธิ	บุริมสิทธิในที่ดินแปลงนี้ซึ่งได้จดทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘ บัดนี้คู่กรณีได้ตกลงเลิกบุริมสิทธิต่อกันแล้วตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....									

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเลิกบริมสิทธิเฉพาะส่วน



กรณีจดทะเบียนสิทธิไว้
ภายหลังวันซื้อขาย

(พ.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเลิกบริมสิทธิเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ทรงบริมสิทธิ

๔๕, นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่ง ได้จดทะเบียนบริมสิทธิเฉพาะส่วนของนาย ก. ไว้ตามบันทึก
ข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนมกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ นั้น บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกบริมสิทธิเฉพาะส่วนต่อกัน
โดยนาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ชำระหนี้ที่ค้างชำระเป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) ให้แก่ นาย ก. ผู้ทรงบริมสิทธิ
ครบถ้วนแล้ว และข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ทรงบริมสิทธิได้รับเงินจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) ไว้เรียบร้อยแล้ว จึงขอให้
เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนเลิกบริมสิทธิเฉพาะส่วนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ
เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ทรงบริมสิทธิ

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างสารบัญทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกบุริมสิทธิ เฉพาะส่วน	นาย ค. ผู้ทรงบุริมสิทธิ	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	-	๒	-	-	-	-	-	
				บุริมสิทธิเฉพาะส่วนของนาย ก. ซึ่งได้จดทะเบียนไว้ตาม บันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนมกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕ บัดนี้ คู่กรณีได้ตกลงเลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วนของนาย ก. ต่อกันแล้วตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่...เดือน.....							

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงนิติกรรมเฉพาะส่วน

กรณีจดทะเบียนสิทธิ
ไว้ ณ วันซื้อขาย

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงนิติกรรมเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ๓๕, นาย ค. ผู้ทรงกรรมสิทธิ์

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาจริงดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อเฉพาะส่วนของนาย ค. มาแต่ วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) นาย ค. จึงเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินแปลงนี้ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. สำหรับเงิน ที่ค้างชำระ ผู้ถือกรรมสิทธิ์จะชำระให้เป็นงวด ๆ ละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่ วันที่จดทะเบียนเป็นต้นไป จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ทรงกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตารางบัญชีจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขทะเบียนที่ดิน ประเภท นุริมสิทธิเฉพาะส่วน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน			ตาราง วา
วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘	ขายเฉพาะส่วน	๑. นาย ข. ๒. นาย ค.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	-	๒	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘	นุริมสิทธิ เฉพาะส่วน	นาย ค. เป็นผู้ทรง ข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘	นาย ก. ในนาม นุริมสิทธิเฉพาะส่วน ของนาย ก. ที่มีอยู่ แล้วคงเดิม						(ลงชื่อ).....	

คณะผู้อำนวยการจัดทำคู่มือ

๑. ผู้อนุมัติโครงการ

นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล

อธิบดีกรมที่ดิน

๒. ผู้เห็นชอบโครงการ

นายสุจิต จงประเสริฐ

รองอธิบดีกรมที่ดิน

๓. ผู้เสนอโครงการ

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๔. คณะผู้จัดทำ

นางปภาวดี ธรรมสนอง

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

นางสาวอรพินทร์ ประเสริฐศักดิ์

หัวหน้ากลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

นายพิชาภพ บุญวานิช

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นางสาวชญญา มั่นคง

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นางสาวสุรีย จินดา

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นายภคิน เจริญลักษณ์

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นางสาววาสิตา นามชุ่ม

พนักงานบันทึกข้อมูล

ว่าที่ร้อยตรีหญิงภคมณ เอกวารีย์

พนักงานพิมพ์ ระดับ ๓

ผู้จัดทำรูปเล่มปก

นายธำปกร ยาสี

นายวชิราวุธ เอี่ยมพินิจ

งานออกแบบและสร้างสื่อสิ่งพิมพ์ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน

ตุลาคม ๒๕๕๗ - กันยายน ๒๕๕๘

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๖,๐๐๐ เล่ม