

หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ชุดประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ ว่าด้วยการโอนและ
การก่อภาระผูกพัน
ในอสังหาริมทรัพย์

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ว่าด้วยการโอนและการก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์

สารบัญ

เรื่อง

หน้า

๑.	ขาย	๑
๒.	ขายฝาก	๖
๓.	แลกเปลี่ยน	๑๒
๔.	ให้	๑๔
๕.	เช่า	๑๙
๖.	จำนอง	๒๕
๗.	ภาระจำยอม	๓๗
๘.	สิทธิอาศัย	๔๒
๙.	สิทธิเหนือพื้นดิน	๔๔
๑๐.	สิทธิเก็บกิน	๔๖
๑๑.	ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	๔๙

ขาย

ความหมาย

ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓)

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ - ๔๙๐
- ๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓
- ๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๓ นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิ ฯ
ซื้อขายนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (มาตรา ๔๕๓)	ข้อ ๑๔.๑ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลง หรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขาย” ข้อ ๑๔.๒ กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มาขอจดทะเบียนขายที่ดินและหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายเฉพาะส่วน”
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะวิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย (มาตรา ๔๕๖)	ข้อ ๔ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
ความประสงค์ในการจดทะเบียนสิทธิและความสามารถของคู่กรณีความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมายราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่	ข้อ ๕
สอบสวนผู้ขายว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริง ให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันว่าผู้ขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงและยินยอมรับผิดชอบความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน	ข้อ ๖
สอบสวนคู่กรณีให้ทราบว่าเป็นที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด มีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนาผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔	ข้อ ๗
(๔) การสอบสวนเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างให้จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้ (ก) กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” (ข) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขายและเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ของผู้ขายลงไว้ (ค) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้วหรือเป็นของบุคคลภายนอกโดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดินส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อถือได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดิน หรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดินโดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”	ข้อ ๘
(๕) ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้	ข้อ ๙
การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๙	ข้อ ๑๑, ๒๓
ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์	ข้อ ๑๒

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
กรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลบลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด	ข้อ ๑๓
ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา รวมทั้งสารบัญญัติทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้ (๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง (๒) ตรวจสอบสารบบประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนขาย ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา ลายมือชื่อและหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบกรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียนควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น (๓) ตรวจสอบบัญชีอายุัดว่ามีอายุัดที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ประการใด (๔) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ประการใด (๕) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (๖) การจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙) การจดทะเบียนสำคัญการสอบสวนตาม ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก หนังสือสัญญาและการบันทึกในสารบัญญัติทะเบียน ให้ถือปฏิบัติได้ตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	ข้อ ๑๗, ๒๑ ข้อ ๑๘ ข้อ ๑๙ ข้อ ๒๒ ข้อ ๒๒ วรรคสอง

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
เกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ (๗) การเขียนชื่อผู้กรณีในข้อ ๒ และข้อ ๓ ของ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างทำระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก พ.ศ. ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๗	ข้อ ๑๕
การประกาศกรณีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	ข้อ ๑๖
(๑) กรณีตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ มอบให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มายื่นคำขอ ท.ด. ๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำสัญญาเว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำสัญญาด้วย ส่วนคำขอฯ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน (๒) ให้ผู้ซื้อรับรองว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้ว่าเป็นเจ้าของอันแท้จริง หากผิดพลาดตนยินยอมรับผิดชอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยินยอม ให้สอบสวนพิจารณาเสนอเรื่องตามลำดับโดยหมายเหตุไว้หลังหนังสือสัญญาที่ทำกัน ว่าผู้ซื้อได้ทราบข้อสังเกตแล้วแต่ไม่ยอมรับทราบ โดยมีพยานรู้เห็นสองคน การซื้อขายให้สอบถามผู้ซื้อว่าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนการสืบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดินด้วยแบบบันทึก ถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อ ให้เขียนหรือพิมพ์ที่หลังหนังสือสัญญาที่จดทะเบียนนั้น โดยให้ถ้อยคำดังต่อไปนี้ “ข้าพเจ้าผู้ซื้อขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงปากกลางคำสัญญากันมาอย่างแน่นอนแล้ว จึงมาทำสัญญาและขอจดทะเบียน หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด” พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่	ข้อ ๒๐ คำสั่งที่ดินที่ ๕/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๐๗ แก้ไขเพิ่มเติม โดยคำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๑๙/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....พยาน ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่” (๓) การทำสัญญาซื้อขาย ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กัน แต่ครั้งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญา จะชำระกันภายหลังก็ดี หรือจะขอพลัดส่งเงินในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ดี ให้ทำกันได้แต่ให้มีข้อสัญญา ตามที่ตกลงกันไว้ให้ชัดเจน ส่วนจำนวนเงินเมื่อไม่นำมาชำระต่อหน้าเจ้าพนักงาน โดยทั้งสองฝ่ายได้รับว่าชำระเงินกันเสร็จแล้วก็ให้ทำได้ (๔) การบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อที่ดิน จะโดยวิธีใดก็ตาม ขอให้ชัดเจนอ่านง่ายทุกตัวอักษร	หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรธิการที่ ๑๘๔/๓๘๕๔ ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๔๕๙ หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/๔๓๑๕ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๐๘

➤ **ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์**

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	๒% ของราคาประเมินทุนทรัพย์
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	- ๑% ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า (กรณีนิติบุคคล) - เสียอัตราก้าวหน้า โดยคำนวณจากราคาประเมินตามวิธีการที่กำหนด ในประมวลรัษฎากร (กรณีบุคคลธรรมดา)
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๓.๓% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า
ค่าอากรแสตมป์	๐.๕% ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า

ขายฝาก

ความหมาย

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑)

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ - ๕๐๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๙ นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดินฯ
ขายฝากนั้น คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (มาตรา ๔๙๑)	ข้อ ๑๒ ๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลงหรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคน ขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายฝากมีกำหนด....ปี” ๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น บางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนด.....ปี”
ในกรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่แล้วแต่กรณี (มาตรา ๔๙๒)	ข้อ ๒๓ กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์สินดังกล่าว พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากมาแสดงว่า ได้มีการไถ่แล้วตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์สินโดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่ไม่ได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุลงติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอาัยด์ให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
ในการขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำนำทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ ถ้าและผู้ซื้อจำนำทรัพย์สินนั้น ผ่าฝืนสัญญาไซ้ ก็ต้องรับผิดชอบต่อผู้ขาย ความเสียหายใด ๆ อันเกิดแต่การนั้น (มาตรา ๔๙๓)	ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้รับความชัดเจนว่าได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำนำทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำนำทรัพย์สินที่ขายฝากได้เมื่อผู้รับซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากเดิมว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว
ห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาที่จะกล่าวต่อไปนี้ (๑) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย (๒) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย (มาตรา ๔๙๔) ถ้าในสัญญามีกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสิบปีและสามปีตามประเภททรัพย์สิน (มาตรา ๔๙๕)	ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ต่อท้ายคำว่า “ขายฝาก” ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ในสัญญาขายฝากและช่องประเภทการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโดยจะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินสิบปีนับแต่เวลาขายฝาก
กำหนดเวลาไถ่นั้น อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมด ถ้าเกินกำหนดเวลาตาม มาตรา ๔๙๔ ให้ลดลงมาเป็นกำหนดเวลาตาม มาตรา ๔๙๔ การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ ถ้าเป็นทรัพย์สินซึ่งการซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้ยกการขยายเวลาขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เว้นแต่จะได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือดังกล่าวไปจดทะเบียนหรือแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๔๙๖)	ข้อ ๑๒ (๙) กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี กรณีนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งที่.....กำหนด.....)” ข้อ ๒๒ หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตาม มาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้าย แล้วแต่กรณี การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้ กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
	ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนขายฝากกำหนดเวลาไถ่ได้แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาแสดง แต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขายฝากกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้วต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขายฝากกำหนดเวลาไถ่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าในการขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากมีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ. หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขายฝากกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก เช่น นาย ก. ขายฝากที่ดินไว้กับ นาย ข. กำหนดเวลาไถ่ภายใน ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก คือวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๔๑ ต่อมาทั้งสองฝ่ายตกลงขายฝากกำหนดเวลาไถ่ต่อไปอีก ๕ ปี สัญญาขายฝากก็ต้องครบกำหนดเวลาไถ่ในวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๔๑ เป็นต้น ในการจดทะเบียนขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากได้เคยตกลงขายฝากกำหนดเวลาไถ่กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขายฝากกำหนดเวลาไถ่

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดินฯ
สิทธิการไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้ได้ แต่บุคคลเหล่านี้ คือ (๑) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม หรือ (๒) ผู้รับโอนสิทธินั้น หรือ (๓) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ (มาตรา ๔๔๗)	ข้อ ๑๒ (๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่ บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝาก รับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิ การไถ่จากขายฝาก” หรือ “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี (๗) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิ ขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดก สิทธิการไถ่” ข้อ ๒๖ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดก สิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้ คู่กรณีอาจสละหลังสัญญา หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้
สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้ได้ เฉพาะต่อบุคคลเหล่านี้ คือ (๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม หรือ (๒) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอน สิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น แต่ในข้อนี้ถ้าเป็น สหกรรมทรัพย์จะใช้สิทธิได้ต่อเมื่อผู้รับโอน ได้รู้ในเวลาโอนว่าทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับ แห่งสิทธิไถ่คืน (มาตรา ๔๔๘)	ข้อ ๒๗ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับ ซื้อฝากตาย จดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียน โอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้ (๑) ถ้ามรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดกและ ได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้ โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนและเก็บ หลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ (๒) ถ้าผู้รับซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสละหลัง การรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือได้ทำ หลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝาก ดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น
สินไถ่นั้น ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่า เท่าใดไซ้ร้ทานให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขาย ฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝาก ที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละ สิบห้าต่อปี (มาตรา ๔๔๙)	ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไข เพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการกำหนดราคาทุนทรัพย์ ในการจดทะเบียน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนการกำหนดสินไถ่กันไว้ ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนการกำหนดสินไถ่กันไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด	ข้อ ๖
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาและพยานหลักฐานโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝาก ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากให้ชี้แจงหลักเกณฑ์สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝาก โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับภาระจำนอง หากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า “ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตามตัวผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”	ข้อ ๗
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ต่อท้ายคำว่า “ขายฝาก” ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ในสัญญาขายฝากและช่องประกาศการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโดยจะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินสิบปีนับแต่เวลาขายฝาก	ข้อ ๘
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้ (๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” (๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ขายฝากและผู้ขายฝากประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวไว้ (๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นผู้รับซื้อฝากที่ดินหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นผู้รับซื้อฝาก หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้รับซื้อฝากหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน (๔) การขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกัน	ข้อ ๙

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
ต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ขายฝากและยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่	
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่าได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากเดิมว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว	ข้อ ๑๐
กรณีการคำนวณระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญาขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ จะต้องครบกำหนดหนึ่งปีในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐	ข้อ ๑๑

➤ **ค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์**

ประเภทขายฝาก	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	- ๒% ของราคาประเมิน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	- เสียตามปกติ คำนวณจากราคาประเมิน
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	- ๓.๓% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย
ค่าอากรแสตมป์	- ๐.๕% ของราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์สินที่แจ้ง

ประเภทไถ่จากขายฝาก	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	- แปรลงละ ๕๐ บาท
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	- เสียตามปกติ คำนวณจากราคาประเมิน
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๑. ไถ่ถอนภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ขายฝาก ยกเว้นตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขโดย (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ๒. ไถ่ถอนเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันที่ขายฝาก ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสีย
ค่าอากรแสตมป์	- ๐.๕% ของราคาสูงระหว่างราคาประเมินกับราคาแจ้งไถ่ถอน

แลกเปลี่ยน

ความหมาย

แลกเปลี่ยน คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน บางครั้งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาแลกเปลี่ยนอาจตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้ ในเมื่อทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งมีราคาได้ต่ำกว่าทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนของอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ราคาเท่ากัน

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘ - ๕๒๐
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่คำสั่งกรมที่ดิน นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	คำสั่งกรมที่ดิน ฯ
แลกเปลี่ยน คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน (มาตรา ๕๑๘)	คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖ ข้อ ๒ การแลกเปลี่ยนที่ดินแก่กันให้จดทะเบียนในประเภท “แลกเปลี่ยน” และทำสัญญาโดยใช้แบบพิมพ์สัญญาแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ข้อ ๓ ในบัญชีประเภท ให้เพิ่มประเภทโอนขึ้นอีกประเภทหนึ่ง เรียกว่าประเภท “แลกเปลี่ยน”

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	ตามคำสั่งกรมที่ดินฯ
เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้สาระสำคัญดังนี้ ก. ชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ภูมิลำเนาที่อยู่ของผู้ขอทำนิติกรรมทั้งสองฝ่าย ข. ความประสงค์ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิที่จะกระทำการกิจการนั้นได้หรือไม่ ถ้ามีเอกสารให้ตรวจสอบโดยละเอียด ง. ให้สอบคู่สัญญาตามรายละเอียดแบบพิมพ์การสอบสวน และให้คู่สัญญาลงชื่อหรือลายมือชื่อไว้ด้วย จ. ถ้ามีการขัดข้องอย่างใด ผู้สอบสวนต้องรายงานให้หัวหน้าการทราบ เพื่อจะได้ชี้แจงให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบ ตรวจบัญชีอายุัดตรวจสอบสิ่งสำคัญเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น ในสารบบว่าจะมีการอายัดและขัดข้องประการใดหรือไม่	คำสั่งที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (บุคคลธรรมดาแลกเปลี่ยนกับบุคคลธรรมดา)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	๒% ของราคาประเมิน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	เสียตามปกติ คำนวณจากราคาประเมิน
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๓.๓% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แท้จริง (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)
ค่าอากรแสตมป์	๐.๕% ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แท้จริง (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องเสียอากรอีก)

- ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (บุคคลธรรมดาแลกเปลี่ยนกับนิติบุคคล) (แปลงบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	๒% ของราคาประเมิน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	เสียตามปกติ คำนวณจากราคาประเมิน
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๓.๓% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แท้จริง (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)
ค่าอากรแสตมป์	๐.๕% ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แท้จริง (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องเสียอากรอีก)

- ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (บุคคลธรรมดาแลกเปลี่ยนกับนิติบุคคล) (แปลงนิติบุคคลเป็นเจ้าของ)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	๒% ของราคาประเมิน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	๑% ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แท้จริง
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๓.๓% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แท้จริง
ค่าอากรแสตมป์	ไม่ต้องเสีย เพราะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว

ให้

ความหมาย

ให้ คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติ มาตรา ๕๒๑ - ๕๓๖
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘ นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน ฯ
อันว่าให้นั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับและผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น (มาตรา ๕๒๑)	ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤติผิดในกรณีดังนี้ (๑) ผู้รับประทุษร้ายต่อผู้ให้เป็นความผิดฐานอาญาอย่างร้ายแรงตามประมวลกฎหมายลักษณะอาญา (๒) ผู้รับได้ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หรือหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง (๓) ผู้รับได้บอกปิดไม่ยอมให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ในเวลาผู้ให้ยากไร้และผู้รับยังสามารถจะให้ได้ (มาตรา ๕๓๑) ทายาทของผู้ให้อาจเรียกให้ถอนคืนการให้ได้ แต่เฉพาะในเหตุที่ผู้รับได้ฆ่าผู้ให้ตายโดยเจตนาและไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือได้กีดกันผู้ให้ไว้มิให้ถอนคืนการให้ (มาตรา ๕๓๒)	ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแสดงความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างผู้ให้กับผู้รับให้และหลักฐานอื่น ให้ได้ความแน่ชัดว่าเป็นการให้หรือเป็นการขาย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายให้ชี้แจงผู้ขอให้ทำสัญญาขายตามความจริง แต่ถ้าเป็นการให้ก็ให้แจ้งผู้ขอทราบว่าการทำนิติกรรมให้ นั้น ผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้ในภายหลังได้ในบางกรณี เมื่อถอนคืนการให้แล้วผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดิน

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	ตามระเบียบกรมที่ดินฯ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัย กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไข รวมทั้ง ให้ผู้ขอแจ้งราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนด้วย	ข้อ ๖
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน แสดงความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างผู้ให้กับผู้รับให้ และหลักฐานอื่น ให้ได้ความแน่ชัดว่าเป็นการให้หรือ เป็นการขาย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายให้ชี้แจงผู้ขอ ให้ทำสัญญาขายตามความจริง แต่ถ้าเป็นการให้ ก็ให้แจ้งผู้ขอทราบว่าการทำนิติกรรมให้นั้นผู้ให้หรือ ทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้ในภายหลังได้ ในบางกรณี เมื่อถอนคืนการให้แล้วผู้รับให้จะหมด สิทธิในที่ดิน	ข้อ ๗
กรณีผู้ขออ้างว่าเป็นสามีภรรยากันโดยชอบ ด้วยกฎหมาย หรือเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่สามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนสมรส หรือหลักฐานการเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย มาแสดงได้ ให้อนุโลมใช้หลักฐานทางราชการที่มีอยู่ เป็นต้นว่า สำเนาทะเบียนบ้าน หรือบุคคลที่เชื่อถือได้ มารับรอง แต่ถ้าผู้ขอไม่อาจจะระอเพื่อหาหลักฐาน หรือบุคคลมารับรองได้ แต่ได้ให้ถ้อยคำรับรองยืนยัน ก็ให้นำเรื่องเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำ กิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เพื่อส่งการก่อนดำเนินการต่อไป	ข้อ ๘
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้อสังหาริมทรัพย์ แก่ผู้เยาว์โดยมีเงื่อนไขหรือมีค่าภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้นว่า การให้โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน การให้แล้ว จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในคราวเดียวกัน ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่เรียกคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาลที่อนุญาต ให้ทำนิติกรรมดังกล่าวจากผู้ขอเพื่อดำเนินการต่อไป	ข้อ ๙
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริง เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอ ดังนี้ (๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” (๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ให้และผู้ให้ประสงค์ จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง	ข้อ ๑๐

การสอบสวน	ตามระเบียบกรมที่ดินฯ
และความประสงค์ดังกล่าว (๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับให้อยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอกโดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ให้เฉพาะที่ดินส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้ หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะรับให้หรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน (๔) การโอนให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกันต้องมีหลักฐานคำยินยอมของเจ้าของที่ดินให้โอนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของ ยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่ ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดการจำนองอยู่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองด้วย	
การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม โดยไม่มีค่าตอบแทนให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากผู้ขอเพื่อประกอบการพิจารณายกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๑) กรณีมารดาเป็นผู้โอน ให้ตรวจสอบสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว (๒) กรณีบิดาเป็นผู้โอน ให้ใช้สูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้านตรวจสอบยันกับทะเบียนสมรสของบิดามารดา หรือหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตรหรือคำพิพากษาศาลว่าเป็นบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว ถ้าบิดามารดาได้ทำการสมรสก่อนการใช้บังคับบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๓๘) ให้ตรวจสอบบันทึกฐานะแห่งภริยาซึ่งบิดามารดา คู่สมรสได้ขอให้นายทะเบียนบันทึกไว้ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติจดทะเบียนครอบครัว พ.ศ. ๒๕๓๘ ประกอบกับสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน แต่ถ้าไม่มีบันทึกดังกล่าว	ข้อ ๑๑

การสอบสวน	ตามระเบียบกรมที่ดินฯ
ให้ตรวจสอบจากหลักฐานของทางราชการเท่าที่มีอยู่ คือ สูติบัตร หรือสำเนาทะเบียนบ้านตรวจสอบยันกับหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว แล้วแต่กรณี (๓) กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา และสตูล แม้ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันแต่ได้ทำพิธี “นิกะห์” ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาถือว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดามารดา เมื่อบิดาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายโดยไม่มีค่าตอบแทนให้ผู้ขอโอนแสดงหนังสือสำคัญแสดงการสมรสที่ออกโดยอธิบดีของมัสยิดที่ได้ประกอบพิธีสมรสให้หรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือทะเบียนคนเกิด หรือหนังสือรับรองบุตร หรือให้บิดามารดาและพยานลงลายมือชื่อรับรองการเป็นสามีภริยาตามความเป็นจริงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่	
กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียนควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงหรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตรวจสอบบัญชีอายุัดว่ามีอายุัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด	ข้อ ๒๐ (๒) (๓) (๔)

➤ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (บุคคลธรรมดาให้บุคคลอื่นทั่วไป)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	- ๒% ของราคาประเมิน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	- เสียตามปกติ คำนวณจากราคาประเมิน
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	- ๓.๓% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แท้จริง (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)
ค่าอากรแสตมป์	- ๐.๕% ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินกับราคาที่แท้จริง (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องเสียอากรอีก)

เช่า

ความหมาย

เช่า คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗ - ๕๗๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดินฯ
การเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่ากัน (มาตรา ๕๓๗)	ข้อ ๑๓ (๑) - (๔) (๑) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเช่าร่วมกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่า” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (๒) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (๓) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเพียงบางส่วน ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนให้เช่าร่วมกันเพียงบางส่วนให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่า” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (๔) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดินฯ
	บางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่าเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจน ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่าเช่า หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี (มาตรา ๕๓๘)	ข้อ ๒๖ ในกรณีที่มิได้มีผู้มาขอจดทะเบียนเช่า หรือเช่าช่วงที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีกำหนดระยะเวลาไม่เกินกว่าสามปี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอรับทราบว่าการกฎหมายมิได้บังคับให้จดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องจดทะเบียน และจัดทำสัญญาให้
อสังหาริมทรัพย์ ห้ามมิให้เช่ากัน เป็นกำหนดเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้น ก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นสุดแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา (มาตรา ๕๔๐)	ข้อ ๒๗ ในกรณีที่มิได้มีผู้มาขอจดทะเบียนเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยทำสัญญากันไว้เป็นระยะเวลาเช่าเกินกว่าสามสิบปี ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงข้อกฎหมายให้ผู้ขอทราบว่าการประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี หากประสงค์จะจดทะเบียน ให้ลดระยะเวลาเช่าลงมาเป็นเวลาไม่เกินสามสิบปี โดยการเริ่มต้นของสัญญาเช่า คู่กรณีจะตกลงกันให้สัญญาเช่ามีผลนับแต่วันที่จดทะเบียน หรือให้สัญญาเช่าเริ่มมีผลในอนาคต หรือให้นับเวลาเช่าย้อนหลังไปก่อนจดทะเบียนวันใดก็ได้
สัญญาเช่านั้นจะทำการเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือของผู้เช่าก็ได้ (มาตรา ๕๔๑)	ข้อ ๒๗ วรรคสอง ในกรณีที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนเช่า โดยกำหนดระยะเวลาเช่าไว้ตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือของผู้เช่า แทนการกำหนดระยะเวลาเป็นจำนวนปีที่แน่นอนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้เฉพาะกรณีเป็นการจดทะเบียนเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือของผู้เช่าที่เป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น ส่วนกรณีเป็นการจดทะเบียนเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือของผู้เช่าที่เป็นนิติบุคคลไม่สามารถดำเนินการให้ได้
ทรัพย์สินซึ่งเช่ากัน ผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ (มาตรา ๕๔๔)	ข้อ ๑๑ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนเช่า หรือแบ่งเช่าไว้แล้วโดยมิได้มีข้อตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะนำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้เช่าไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับบุคคลภายนอกต่อไปอีกไม่ได้ เช่น เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า เป็นต้น เว้นแต่หากผู้เช่าประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นต่อ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหลักฐานจากผู้ให้เช่า กรณีเช่นนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหรือสอบสวนหลักฐานให้ได้ความว่า ผู้ให้เช่าได้ยินยอมให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวจริงแล้ว

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดินฯ
	จึงรับจดทะเบียนต่อไปได้ ข้อ ๑๓ (๕) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าจะมิใช่ผู้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าช่วง” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (๖) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเฉพาะส่วนของตนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ผู้เช่าบางคนให้เช่าต่อไปอีกทอดหนึ่งเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าช่วงเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (๗) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้วนั้น ทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่าช่วง” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (๘) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วนั้น ทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดินฯ
สัญญาเช่านั้น ย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มีพักต้องบอกกล่าวก่อน (มาตรา ๕๖๔)	ข้อ ๑๒ กรณีการเช่าสิ้นสุดลงด้วยครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนเล็กเช่าแต่อย่างใด แต่หากคู่กรณีตามสัญญาเช่า หรือเจ้าของที่ดินประสงค์ให้จดทะเบียนเล็กเช่าให้ปรากฏทางทะเบียน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเล็กเช่าได้ กรณีผู้ให้เช่าประสงค์จดทะเบียนเล็กเช่าด้วยเหตุที่ว่าผู้เช่าตาย และพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเป็นที่ยุติว่าการเช่านั้นเป็นสัญญาเช่าที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญและให้เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่านั้น ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าตายมีผลให้การเช่าสิ้นสุดลงด้วยเหตุแห่งความตายของผู้เช่าและการเช่าดังกล่าวไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา หรือมีข้อตกลงอื่นที่มีผลให้สัญญาเช่ามีผลผูกพันต่อไปอีก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเล็กเช่าตามความประสงค์ของผู้ขอได้ โดยก่อนจดทะเบียนให้บันทึกผู้ขอยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้และยินยอมรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นหากถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนเล็กเช่าดังกล่าว ในกรณีที่ข้อเท็จจริงไม่เป็นไปตามที่ผู้ขอให้ถ้อยคำตลอดจนพยานหลักฐานที่นำมาแสดงประกอบคำขอจดทะเบียนไว้ด้วย กรณีการเช่าสิ้นสุดลงด้วยประการอื่น เช่น คู่กรณีตกลงเล็กเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเล็กเช่าตามระเบียบและวิธีการ ข้อ ๑๓ (๑๕) กรณีที่ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอเลิกสัญญาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ทั้งหมดดังกล่าว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่า” (๑๖) กรณีที่ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นบางส่วน ไม่ได้เลิกเช่าทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าต่อไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่าบางส่วน” (๑๗) กรณีที่ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ได้จดทะเบียนไว้ดังกล่าวทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่าช่วง”

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดินฯ
	(๑๘) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเป็นบางส่วน ไม่ได้เลิกเช่าช่วงทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าช่วงต่อไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่าช่วงบางส่วน”

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัตถุประสงค์การเช่า อัตราค่าเช่า กำหนดเวลาการเช่าและข้อตกลงการเช่าอื่น (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑) กรณีผู้เช่าเป็นบุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินในระยะยาว ให้สอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่น่าเชื่อถือว่าเป็นการทำสัญญาเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว เพราะถ้าเป็นการเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจรับจดทะเบียนได้เนื่องจากเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย	ข้อ ๖
กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนสิทธิแ่ก่กั้นไว้ก่อนแล้ว หากผู้ทรงสิทธิแ่ก่กั้นมีความประสงค์จะให้เช่าที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมีกำหนดเวลาเช่าอยู่ภายในระยะเวลาที่ได้จดทะเบียนสิทธิแ่ก่กั้นไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและรับจดทะเบียน โดยให้ผู้ทรงสิทธิแ่ก่กั้นเป็นผู้ให้เช่าได้โดยเป็นกรณีที่ ไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน แต่ระยะเวลาการเช่าต้องไม่เกินระยะเวลาแห่งการเป็นผู้ทรงสิทธิแ่ก่กั้นที่เหลืออยู่	ข้อ ๗
กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนเช่าไว้ก่อนแล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการเช่า และให้รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบแต่อย่างใด	ข้อ ๘
ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าตามข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากระทำไว้ต่อกันให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ด้วย หรือกรณีเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกผู้รับโอนว่าได้แจ้งการโอนมรดกสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าทราบแล้ว	ข้อ ๘ วรรคสอง
กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในระหว่างจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองให้คำยินยอมก่อน เนื่องจากการเช่ามิใช่ทรัพย์สิน จึงไม่ตกอยู่ในบังคับมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบว่าผู้รับจำนองอาจจะร้องต่อศาลขอให้สั่งเพิกถอนการเช่าได้ หากการเช่านั้น	ข้อ ๙

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
ทำไปโดยรู้ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจ้างนองเสียหาย เมื่อคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเองก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้ว ดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้	
กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำแสดงความยินยอมของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นไว้เป็นหลักฐานให้ชัดเจน หรือสอบสวนหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่าส่วนที่ให้เช่านั้นเป็นส่วนเฉพาะส่วนของผู้ให้เช่าจริง	ข้อ ๑๐
กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนเช่า หรือแบ่งเช่าไว้แล้ว โดยมีได้มีข้อตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะนำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้เช่านั้นไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับบุคคลภายนอกต่อไปอีกไม่ได้ เช่น เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า เป็นต้น เว้นแต่หากผู้เช่าประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นต่อ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหลักฐานจากผู้ให้เช่า กรณีเช่นนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหรือสอบสวนหลักฐานให้ได้ความว่าผู้ให้เช่าได้ยินยอมให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวจริงแล้ว จึงรับจดทะเบียนต่อไปได้	ข้อ ๑๑
กรณีการเช่าสิ้นสุดลงด้วยครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกเช่าแต่อย่างใด แต่หากคู่กรณีตามสัญญาเช่า หรือเจ้าของที่ดินประสงค์ให้จดทะเบียนเลิกเช่าให้ปรากฏทางทะเบียน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกเช่าได้ กรณีผู้ให้เช่าประสงค์จดทะเบียนเลิกเช่าด้วยเหตุที่ว่าผู้เช่าตายและพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเป็นที่ยุติว่าการเช่านั้นเป็นสัญญาเช่าที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญและให้เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่านั้น ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าตายมีผลให้การเช่านั้นสิ้นสุดลงด้วยเหตุแห่งความตายของผู้เช่าและการเช่าดังกล่าวไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา หรือมีข้อตกลงอื่นที่มีผลให้สัญญาเช่ามีผลผูกพันต่อไปอีก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกเช่าตามความประสงค์ของผู้ขอได้ โดยก่อนจดทะเบียนให้บันทึกผู้ขอยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้และยินยอมรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นหากถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนเลิกเช่าดังกล่าวในกรณีที่ข้อเท็จจริงไม่เป็นไปตามที่ผู้ขอให้ถ้อยคำ ตลอดจนพยานหลักฐานที่นำมาแสดงประกอบคำขอจดทะเบียนไว้ด้วย กรณีการเช่าสิ้นสุดลงด้วยประการอื่น เช่น คู่กรณีตกลงเลิกเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกเช่าตามระเบียบและวิธีการ	ข้อ ๑๒

➤ **ค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์**

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	- ๑% ตามจำนวนค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน
ค่าอากร	- ๐.๑% แห่งค่าเช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน

จำนอง

ความหมาย

จำนอง หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ - ๗๔๖
- 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 ๑๗๔๑๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
จำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (มาตรา ๗๐๒)	ข้อ ๒๔ (๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนจำนองร่วมกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนอง” (๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้ จำนองด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเฉพาะส่วน” (๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขอจดทะเบียนจำนองเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์” (๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกับสัญญาจำนองเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขึ้นเงินจากจำนอง”

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
สัญญาจำนองต้องระบุทรัพย์สินที่จำนอง (มาตรา ๗๐๔)	ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่ (มาตรา ๗๐๕)	ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองให้ได้ความชัดเจนและเป็นที่ยอมรับได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริงและให้ผู้รับจำนองให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้จำนองเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญา โดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองว่า “ข้าพเจ้าผู้รับจำนองขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงปากกล่างคำสัญญากันมาอย่างแน่นอนแล้ว จึงขอทำสัญญาและขอจดทะเบียนจำนอง หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่”
บทบัญญัติมาตรา ๖๘๑ ว่าด้วยการค้ำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำนองอนุโลมตามควร (มาตรา ๗๐๗)	ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองและผู้รับจำนองให้ได้ความชัดเจนว่าได้มาขอจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญาใดและให้เติมข้อความในสัญญาจำนองข้อ ๑ ให้ชัดเจนว่าเป็นการประกันในเรื่องใด เช่น ถ้ากรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งคู่กรณีทำสัญญากู้ยืมกันมาแล้ว ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” ถ้าคู่กรณียังไม่ได้ทำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินกันให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้เงินจากผู้รับจำนองและให้ถือว่าสัญญาจำนองนี้เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน” ถ้าเป็นการประกันการเบิกเงินเกินบัญชีให้เติมคำว่า “ตามสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” หรือถ้าเป็นการประกันความรับผิดในการปฏิบัติตามสัญญาใด ๆ ให้เขียนข้อความที่คู่กรณีตกลงกันแล้วแต่กรณี

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
แม้ถึงว่ามีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่นก็ตาม ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลคนหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ในระหว่างเวลาที่สัญญาเก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้ (มาตรา ๗๑๒)	ข้อ ๑๑ วรรคสอง ในกรณีผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องได้รับ คำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน ข้อ ๒๔ (๔) กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่ การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของขอจดทะเบียนจำนองที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิม หรือแก่ผู้รับ จำนองอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี (๕) กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่าง การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปจดทะเบียน จำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียน จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้น ไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนอง อีกฉบับหนึ่ง โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองนี้ให้เขียนชื่อ ประเภทว่า “จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์” ข้อ ๒๖ วรรคสอง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองหลายลำดับให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ระบุคำว่า “ลำดับที่สองหรือลำดับที่สาม ฯลฯ” ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองไว้ในคำขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หนังสือสัญญาและสารบัญชี จดทะเบียนด้วย
ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา จำนอง ผู้จำนองจะชำระหนี้จำนองเป็นงวด ๆ ก็ได้ (มาตรา ๗๑๓)	ข้อ ๒๔ (๑๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือ ยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณีมาขอ จดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผ่อนต้นเงินจากจำนอง”
สัญญาจำนองนั้น ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๗๑๔)	ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ ขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
	แสดงสิทธิในที่ดิน หรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของ คู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการกำหนด ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง
แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่ง ออกเป็นหลายส่วนก็ตาม จำนองก็ยังคง ครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นหมดทุกส่วนด้วยกัน อยู่นั่นเอง ถึงกระนั้นก็ดีถ้าผู้รับจำนองยินยอมด้วย ทานว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไป ปลอดจากจำนองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอม ดังว่านี้หากมิได้จดทะเบียน จะยกเอาขึ้น เป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่ (มาตรา ๗๑๗)	ข้อ ๒๔ (๑๒) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็น ประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดิน ออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมิ มีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดิน ที่มีการจำนองครอบติดอยู่แปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลง แต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนอง โดยไม่ลดจำนวนเงินที่จำนอง เป็นประกัน ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดจำนอง” ข้อ ๒๕ วิธีการจดทะเบียนจำนองและวิธีการปลอด จำนองที่ดินกรณีมีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินในระหว่าง การจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้ (๑) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียน จำนองไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ขอจดทะเบียนแบ่งแยกโดยคู่กรณี ตกลงให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแยกออกไปมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนคำว่า “(ครอบจำนอง)” ไว้ต่อท้าย หรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัตินิติกรรม แปลงเดิม พร้อมทั้งให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ.” หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดิน เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้าและยกรายการจดทะเบียน ประเภทจำนองไปจดแจ้งในสารบัญญัตินิติกรรมพร้อมทั้งหมายเหตุ การครอบจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบจำนอง)” ในรายการจดทะเบียน ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนจำนองที่ยกมาจดแจ้ง

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
	ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่แล้วหมายเหตุว่า “การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” สำหรับวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนและชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน ให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ซื้อผู้จำนองหรือผู้รับจำนองเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (๒) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ ต่อมามีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกโดยคู่กรณียินยอมให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบางแปลงมีการจำนองอยู่ตามเดิม บางแปลงพ้นจากการจำนอง เช่น กรณีแบ่งแยกในนามเดิม ให้ที่ดินแปลงแยกที่ ๑ พ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือ ยังคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำนองหรือปลอดจำนอง โดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัตินิติกรรมแปลงเดิมพร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยกที่ ๑ ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือ ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสองหรือกรณีแบ่งขายให้ที่ดินแปลงแยกพ้นจากการจำนองและที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำนอง หรือปลอดจำนอง โดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัตินิติกรรมแปลงเดิมพร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งขายว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
	ลงวันที่... เดือน..... พ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือการจำนอง ยังคงมีอยู่ตามเดิม” (๓) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้จำนองตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้จำนองไว้เป็นแปลงคงเหลือและ ให้แปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้จำนองจดทะเบียน ประเภทปลอดจำนองให้เสร็จในวันจดทะเบียนแบ่งแยกและ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำนองหรือ ปลอดจำนอง โดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำนอง)” ไว้ต่อท้าย หรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญ จดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และ ในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือ การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน..... พ.ศ.” กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแบ่งแยกออกจากกันแล้ว แต่ส่วนของผู้จำนองเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้าย ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้จำนองไว้ด้วย ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญา จำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่ เฉพาะชื่อคู่สัญญาจำนองเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้ เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงคงเหลือที่ไม่มีการจำนอง ครอบติดไปด้วย ให้จดทะเบียนประเภทปลอดจำนองให้เสร็จ ในวันจดทะเบียนแบ่งแยกและให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้าย คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และใน รายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือพ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.... ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน พ.ศ.”

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
	(๔) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกที่ได้มีการจดทะเบียนการครอบครองไว้ ภายหลังคู่กรณีตกลงกันให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกบางแปลงปลดจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ปลดจำนอง” และหมายเหตุการปลดจำนองไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลดจำนอง ลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ..... ”
ถ้าทรัพย์สินได้จำนองแล้วและภายหลังที่จดทะเบียนจำนองมีจดทะเบียนภาระจำยอม หรือทรัพย์สินอย่างอื่น โดยผู้รับจำนองมิได้ยินยอมด้วยไซ้ ท่านว่าสิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าภาระจำยอม หรือทรัพย์สินอย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนองก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนั้นเสียจากทะเบียน (มาตรา ๗๒๒)	ข้อ ๑๑ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้
ในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒๘ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดภายในบังคับแห่งเงื่อนไขดังจะกล่าวต่อไปนี้แทนการขายทอดตลาดก็ได้ (๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี และ (๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เห็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ (มาตรา ๗๒๙)	ข้อ ๒๔ (๑๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองฟ้องศาลบังคับให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และศาลได้มีคำสั่ง หรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง”
อันจำนองย่อมระงับสิ้นไป (๑) เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ (๒) เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ (๓) เมื่อผู้จำนองหลุดพ้น (๔) เมื่อถอนจำนอง (๕) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับ	ข้อ ๒๔ (๗) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี (๘) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน
จำนอง หรือเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามมาตรา ๗๒๙/๑ (๖) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุด (มาตรา ๗๔๔)	แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วนและผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง” (๙) กรณีเจ้าของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้ขอมาขอจดทะเบียนเนื่องจากการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองบางรายไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนองบางราย” (๑๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มี การชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด หนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)”



การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๔๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการกำหนดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง	ข้อ ๖
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองให้ได้ความชัดเจนและเป็นที่ยืนยันว่าเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้รับจำนองให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้จำนองเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริง จึงมาทำสัญญาโดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองว่า “ข้าพเจ้าผู้รับจำนองขอยืนยันว่า	ข้อ ๗

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
ในการทำสัญญานี้ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงค่าสัญญากันมาอย่างแน่นนอนแล้ว จึงขอทำสัญญาและขอจดทะเบียนจำนอง หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่	
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองและผู้รับจำนองให้ได้รับความชัดเจนว่าได้มาขอจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญาใดและให้เติมข้อความในสัญญาจำนอง ข้อ ๑ ให้ชัดเจนว่าเป็นการประกันในเรื่องใด เช่น ถ้ากรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งคู่กรณีทำสัญญากู้ยืมกันมาแล้ว ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” ถ้าคู่กรณียังไม่ได้ทำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินกัน ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้เงินจากผู้รับจำนองและให้ถือว่าสัญญาจำนองนี้เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน” ถ้าเป็นการประกันการเบิกเงินเกินบัญชี ให้เติมคำว่า “ตามสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี ฉบับลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ.” หรือถ้าเป็นการประกันความรับผิดในการปฏิบัติตามสัญญาใด ๆ ให้เขียนข้อความที่คู่กรณีตกลงกันแล้วแต่กรณี	ข้อ ๘
กรณีที่คู่กรณีไม่ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกันแต่ได้มอบอำนาจให้มาจดทะเบียนจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจด้วยว่าได้ระบุข้อความในทำนองที่ให้ผู้รับมอบอำนาจทำสัญญากู้ยืมเงิน หรือหลักฐานการกู้ยืมเงินได้ด้วย หากไม่ได้ระบุข้อความดังกล่าว ผู้รับมอบอำนาจจะทำสัญญาจำนองโดยระบุในสัญญาจำนองว่า “ให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย” ไม่ได้	ข้อ ๙
กรณีที่คู่กรณีได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชีให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่กรณีนำมาแสดงว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้มีหน้าที่ปิดอากรแสตมป์จัดการปิดอากรแสตมป์ในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อนแล้วบันทึกไว้หลังสัญญาจำนอง ฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ได้มีการปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน..... (การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้ หากคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้มาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำคู่กรณีว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณียืนยันว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนอง ฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าได้ปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน..... (การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วนแล้ว” เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนจำนองให้ได้	ข้อ ๑๐

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไปภายหน้าและคู่กรณีไม่ประสงค์จะถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยังไม่ต้องปิดอาการแสดมภ์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมภ์ในขณะจดทะเบียนจำนอง ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าตราสารอันเป็นหลักฐาน.... (การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ” การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เป็นอย่างอื่นนอกจากหนี้กู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี เช่น การจำนองเพื่อเป็นประกันการรับคนเข้าทำงาน หรือการประกันความรับผิดชอบของคู่สัญญาตามสัญญาใด ๆ สัญญาจำนองดังกล่าวไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอาการแสดมภ์ตามที่กล่าวข้างต้น ฉะนั้น ในการสอบสวน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องให้คู่กรณีแสดงหลักฐานการปิดอาการแสดมภ์ในกรณีนี้แต่อย่างใด	
กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สินสิทธิ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ทำได้ ในกรณีผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลังให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน	ข้อ ๑๑
กรณีที่คู่กรณีซึ่งมีสถาบันการเงินเป็นผู้รับจำนองขอระบุดัตราดอกเบี้ยลงในเอกสารการจดทะเบียนจำนองว่า (๑) “ผู้จำนองยอมเสียอัตราดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดตามประกาศที่มีผลใช้บังคับของธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์พึงเรียกเก็บได้ (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)” หรือ (๒) “ผู้จำนองยอมเสียดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บได้ตามที่มีประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย เกี่ยวกับการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ยและส่วนลด (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองเป็นประกันโดยระบุดัตราดอกเบี้ยดังกล่าวได้	ข้อ ๑๒
กรณีการขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วน โดยผู้ขอไม่ทราบเขตของตนว่ามีเพียงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนได้ โดยไม่ต้องให้ผู้เป็นเจ้าของรวมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยยินยอม หรือให้ถ้อยคำยินยอมและไม่ต้องจัดทำแผนที่ประกอบ หากการขอจดทะเบียนจำนองที่ดินเฉพาะส่วนโดยผู้ขอทราบเขตที่ดินมีกรรมสิทธิ์แล้ว และต้องการให้ระบุดัตราที่ดินที่จำนองไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแล้ว	ข้อ ๑๓
กรณีมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่งแล้ว ต่อมาประสงค์จะให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่ง แม้หนี้ดังกล่าวจะ	ข้อ ๑๔

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
เป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และเจ้าหนี้คนเดียวกันและมีมูลหนี้ประเภทเดียวกันก็ตาม ถ้าคู่กรณีไม่ประสงค์จะให้จดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนอง แต่จะขอให้จดทะเบียนประเภทจำนองลำดับที่สอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้	
กรณีการขึ้นเงินจำนองที่มีข้อตกลงว่าเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาเดิมทุกประการ เว้นแต่การคิดดอกเบี้ยในวงเงินที่ขึ้นใหม่ต่างไปจากสัญญาจำนองเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองได้	ข้อ ๑๕
การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีที่ผู้เยาว์เป็นผู้รับจำนอง เมื่อผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้โดยผู้เยาว์ หรือผู้ใช้อำนาจปกครองไม่จำเป็นต้องขออนุญาตต่อศาลแต่อย่างใด	ข้อ ๑๖
การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองในกรณีที่ผู้จำนองไม่ได้ให้ถ้อยคำยินยอมก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีให้บอกกล่าวการโอนให้ผู้จำนองทราบ และให้บันทึกไว้ท้ายสัญญาโอนไว้เป็นหลักฐานด้วยว่าเจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว	ข้อ ๑๗
การโอนสิทธิการรับจำนองระหว่างผู้รับจำนองกับผู้รับโอน ถ้าไม่นำความไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับระหว่างคู่กรณีเท่านั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจำนอง หรือแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ฯลฯ ต้องให้คู่กรณีที่เกี่ยวข้องขอจดทะเบียนให้ปรากฏการโอนสิทธิการรับจำนองทุกทอดก่อน ในกรณีที่ผู้รับโอนตกลงกับผู้จำนองเพิ่มจำนวนเงินจำนองจากเดิมอีกภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิการรับจำนองแล้ว เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างรายกับที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้เดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเป็นจำนองรายใหม่โดยจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับที่สอง” ในกรณีที่ผู้จำนองได้มีการชำระหนี้ให้กับผู้รับจำนองไปแล้วบางส่วน หากผู้รับจำนองและผู้รับโอนต้องการโอนสิทธิการรับจำนองในจำนวนเงินที่ผู้จำนองคงค้างชำระอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองต้องขอจดทะเบียนประเภทผ่อนผันเงินจากจำนองก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะในจำนวนเงินที่เหลือเท่านั้นได้	ข้อ ๑๘
การขอโอนทรัพย์สินจากนิติบุคคลหนึ่งไปยังอีกนิติบุคคลหนึ่งที่มีผลทำให้สิทธิการรับจำนองต้องโอนไปโดยผลของกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจำนองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมายให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนแล้ว โดยให้นิติบุคคลผู้รับโอนเพียงฝ่ายเดียวมาขอจดทะเบียนได้	ข้อ ๑๙
การขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนหลักฐานแสดงความยินยอมในการแปลงหนี้ใหม่ของลูกหนี้เดิม	ข้อ ๒๐

การสอบสวน	ตามระเบียบฯ
โดยเจ้าหนี้และลูกหนี้คนใหม่จะต้องทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ต่อกัน และให้บันทึกข้อความแสดงว่าคู่กรณี (ผู้จำนองและผู้รับจำนอง) ได้ตกลงให้อोनการจำนองที่ได้จำนองประกันหนี้รายเดิมนั้นไปประกันหนี้รายใหม่ด้วย ซึ่งจะโอนการจำนองไปประกันหนี้รายใหม่ได้เพียงเท่าที่ประกันหนี้เดิมนั้น	
การขอจดทะเบียนจำนองสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่ามูลหนี้ใดจำนองในวงเงินเท่าใดและต่อมาผู้รับจำนองขอโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งให้แก่บุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองขอจดทะเบียนประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” เพื่อแยกมูลหนี้ที่โอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อน จึงรับจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนต่อไปได้ กรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของบุคคลหนึ่งไว้แล้ว ต่อมาขอแก้ไขเพิ่มเติมว่าเพื่อเป็นประกันหนี้ของบุคคลอื่นอีกผู้หนึ่งซึ่งเป็นหนี้ต่างรายกับหนี้ที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง หรือแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันได้ กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่	ข้อ ๒๑
กรณีการขอจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนด้วย	ข้อ ๒๒
กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกระหว่างจำนอง โดยในสัญญาจำนองมีข้อความว่า “ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินขาดจำนวนที่ค้างชำระอยู่อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ” ข้อความดังกล่าวไม่เป็นการรับมรดกโดยมีเงื่อนไข จึงไม่มีกรณีต้องขออนุญาตศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องเรียกหลักฐานการขออนุญาตจากศาลแต่อย่างใด	ข้อ ๒๓

➤ **ค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์**

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	1% ของวงเงินจำนอง อย่างสูง ไม่เกิน 200,000 บาท
ค่าอากร	กรณีบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลเป็นผู้รับจำนองและใช้สัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมด้วย เสีย 0.05% ของวงเงินที่จำนอง แต่ไม่เกิน 10,000 บาท (หมายเหตุ: -) ค่าธรรมเนียม 0.05%

การระจำยอม

ความหมาย

การระจำยอม คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งเมื่อก่อให้เกิดการระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใด จะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ - ๑๔๐๑
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน ฯ
การระจำยอม คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งเมื่อก่อให้เกิดการระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใด จะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น (มาตรา ๑๓๘๗)	ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจดทะเบียนการระจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งเมื่อก่อให้เกิดการระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์ใด จะเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามมาตรา ๑๓๘๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ข้อ ๗ (๑) - (๓) (๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต้องตกอยู่ในการระจำยอมทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นตกอยู่ในการระจำยอมทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “การระจำยอม”

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน ฯ
	(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้ที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ภาระจำยอมเฉพาะส่วน” (๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนของตนต้องตกอยู่ในภาระจำยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ภาระจำยอมบางส่วน” หรือ “ภาระจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน” แล้วแต่กรณี ข้อ ๙ การจดทะเบียนภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้ต่อเมื่อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนต้องมีตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป และต้องเป็นของเจ้าของต่างคนกัน กรณีมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน การพิจารณาว่าเจ้าของที่ดินที่เป็นภารยทรัพย์กับเจ้าของที่ดินที่เป็นสามยทรัพย์เป็นเจ้าของคนเดียวกันหรือไม่ ให้พิจารณาจากชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนว่าเหมือนกัน ทั้งแปลงที่เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์หรือไม่ หากมีชื่อเจ้าของต่างกันบางราย ไม่ถือว่าเป็นเจ้าของคนเดียวกัน เช่น นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขอจดทะเบียนภาระจำยอมให้ที่ดินบางส่วนเป็นทางเดินของที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งมีชื่อนาย ก. และนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กรณีนี้ถือได้ว่าที่ดินสองแปลงนั้นต่างเจ้าของกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระจำยอมได้
ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระจำยอม ภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่ายหรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น (มาตรา ๑๓๙๓)	ข้อ ๑๐ วรรคสาม กรณีมีการกำหนดเงื่อนไขในการจดทะเบียนภาระจำยอมว่าเมื่อสามยทรัพย์โอนไปยังบุคคลอื่น ให้ภาระจำยอมเป็นอันหมดไป พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมรับจดทะเบียนให้ได้ ข้อ ๒๐ กรณีที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมที่มีข้อตกลงว่า เมื่อสามยทรัพย์โอนไปยังบุคคลอื่น ให้ภาระจำยอมเป็นอันหมดสิ้นไป ต่อมาสามยทรัพย์ได้มีการโอนไปยังบุคคลอื่น หากเจ้าของภารยทรัพย์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมโดยนำหลักฐานที่เจ้าของสามยทรัพย์โอนไปยังบุคคลอื่นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมให้ผู้ขอแต่เพียงฝ่ายเดียวได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดิน ฯ
ถ้าการรียทรัพย์และสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน เจ้าของจะให้เพิกถอนการจดทะเบียนการะจำยอมก็ได้ แต่ถ้ายังมีได้เพิกถอนทะเบียนการะจำยอมยังคงมีอยู่ในส่วนบุคคลภายนอก (มาตรา ๑๓๔๘)	ข้อ ๒๑ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนการะจำยอม ต่อมาเจ้าของการรียทรัพย์และเจ้าของสามยทรัพย์ตกมาเป็นเจ้าของคนเดียวกัน ถ้าเจ้าของมีความประสงค์จะเลิกการะจำยอม พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกการะจำยอมได้

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	ตามระเบียบกรมที่ดิน ฯ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม	ข้อ ๖
การจดทะเบียนการะจำยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้ต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนต้องมีตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป และต้องเป็นของเจ้าของต่างคนกัน กรณีที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน การพิจารณาว่าเจ้าของที่ดินที่เป็นการรียทรัพย์กับเจ้าของที่ดินที่เป็นสามยทรัพย์เป็นเจ้าของคนเดียวกันหรือไม่ ให้พิจารณาจากชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนว่าเหมือนกันทั้งแปลงที่เป็นการรียทรัพย์และสามยทรัพย์หรือไม่ หากมีชื่อเจ้าของต่างกันบางรายไม่ถือว่าเป็นเจ้าของคนเดียวกัน เช่น นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขอจดทะเบียนการะจำยอมให้ที่ดินบางส่วนเป็นทางเดินของที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งมีชื่อ นาย ก. และนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กรณีเช่นนี้ถือว่าที่ดินสองแปลงนั้นต่างเจ้าของกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการะจำยอมได้	ข้อ ๙
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ถึงความชัดเจนว่าประสงค์จะจดทะเบียนการะจำยอมในเรื่องใดระยะเวลาเท่าใด และมีการกำหนดเงื่อนไขการงดเว้นการใช้สิทธิบางประการของเจ้าของที่ดินอย่างไร เช่น การะจำยอมเรื่องทางเดินมีการห้ามยานพาหนะใดผ่านเป็นต้น หรือกรณีที่เป็นการะจำยอมเรื่องสาธารณูปโภคต้องระบุให้ชัดเจนว่าใช้เพื่อสาธารณูปโภคใด เช่น วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ ปีกเสาไฟฟ้า ปีกเสาโทรศัพท์ เป็นต้น	ข้อ ๑๐

การสอบสวน	ตามระเบียบกรมที่ดินฯ
กรณีการจดทะเบียนประเภทภาระจำยอมบางส่วน ภาระจำยอมเฉพาะส่วน หรือภาระจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ได้แนวเขตของภาระจำยอมมีขนาดกว้างยาวเท่าใดจากทิศไหนไปทิศไหน พร้อมทั้งจัดทำรูปแผนที่ประกอบการจดทะเบียนด้วย	
กรณีที่เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ก่อให้เกิดภาระจำยอมผูกพันเฉพาะส่วนของตน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ มาแสดงให้เก็บบรรณเรื่องไว้เป็นหลักฐานในสารบบด้วย ถ้าผู้กรณีขอส่งสำเนาอันรับรองว่าถูกต้องแล้วก็ให้รับไว้เป็นหลักฐานตามความประสงค์ของผู้กรณีได้	ข้อ ๑๑
กรณีผู้ขอได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม เช่น ได้มาโดยอายุความ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ได้มายื่นคำขอพร้อมหลักฐานแสดงการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น คำสั่งศาล เป็นต้น หลักฐานการได้มาดังกล่าวให้เก็บบรรณเรื่องไว้ในสารบบเป็นหลักฐานด้วย กรณีได้มาซึ่งภาระจำยอมเฉพาะส่วน หรือภาระจำยอมเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนตามคำสั่งศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกหลักฐานที่แสดงว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ เนื่องจากเป็น การปฏิบัติตามคำสั่ง หรือคำพิพากษาของศาล	ข้อ ๑๒
ตรวจสอบสารบบประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อถือได้	ข้อ ๒๙ (๒) (๓)

การสอบสวน	ตามระเบียบกรมที่ดินฯ
ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ เชื่อถือได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง เสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อ หรือลายพิมพ์นิ้วมือ ของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน เช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตรวจสอบบัญชีอาัยดว่ามีการอายัดที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่	

➤ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์
(กรณีมีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	๑% ของจำนวนเงินคำตอบแทน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	๐.๕% ของเงินคำตอบแทน

➤ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์
(กรณีไม่มีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	แปลงละ ๕๐ บาท
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	-

สิทธิอาศัย

ความหมาย

สิทธิอาศัย หมายถึง ทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา โดยผลของการทำนิติกรรมระหว่างคู่สัญญาซึ่งฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้สิทธิแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ทรงสิทธิ มีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

กฎหมายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ - ๑๔๐๙
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕
- คำสั่งที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗ เรื่องระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรม

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕ เรื่องจดทะเบียนสิทธิอาศัยที่ดิน นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	หนังสือกรมที่ดิน ฯ
บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า (มาตรา ๑๔๐๒)	สิทธิอาศัยที่ดินนั้น เดิมมีบทบัญญัติอยู่ในกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ ๔๒ และพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๒) เมื่อได้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว กฎหมายคงมีบทบัญญัติแต่สิทธิอาศัยในโรงเรือนอันเป็นทรัพย์สินตามมาตรา ๑๔๐๒ เท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติถึงสิทธิอาศัยที่ดิน แต่ตรงกันข้ามกลับมีบทบัญญัติสนับสนุนไว้ในมาตรา ๑๔๒๙ ว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้ หรือถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ เพราะฉะนั้น ถ้าปรากฏว่ามีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิอาศัยที่ดินตามนัยดังกล่าว ให้จดทะเบียนในประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ โดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕)

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	ตามระเบียบกรมที่ดินฯ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม
เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ทำการสอบสวนให้ได้สาระสำคัญดังนี้ ก. ชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ภูมิลำเนาที่อยู่ของผู้ขอทำนิติกรรมทั้งสองฝ่าย ข. ความประสงค์ในการขอจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม ค. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิที่จะกระทำการ นั้นได้หรือไม่ ถ้ามีเอกสารให้ตรวจสอบโดยละเอียด ง. ให้สอบคู่สัญญาตามรายละเอียดแบบพิมพ์การ สอบสวนและให้คู่สัญญาลงชื่อหรือลายมือชื่อไว้ด้วย จ. ถ้ามีการขัดข้องอย่างใด ผู้สอบสวนต้องรายงาน ให้หัวหน้าการทราบ เพื่อจะได้ชี้แจงให้คู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายทราบ - ตรวจบัญชีอายุ	คำสั่งที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม

➤ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์
(กรณีมีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	๑% ของจำนวนเงินคำตอบแทน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	๐.๕% ของเงินคำตอบแทน

➤ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์
(กรณีไม่มีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	แปลงละ ๕๐ บาท
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	-

สิทธิเหนือพื้นดิน

ความหมาย

สิทธิเหนือพื้นดิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาปลูกบนดิน หรือใต้ดิน

กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ ถึง มาตรา ๑๔๑๖
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)
- คำสั่งที่ ๘/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๒
- คำสั่งที่ ๓๘๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๔๗ เรื่องระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗) นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดินฯ
ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรม อันก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธินั้นอาจโอนได้และรับมรดกกันได้ (มาตรา ๑๔๑๑)	ข้อ ๗ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน (๕) การขอจดทะเบียนมรดกในกรณีอื่น นอกจากที่กล่าวข้างต้น ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้ตรงตามรูปเรื่อง เช่น “โอนมรดกสิทธิการไถ่” “โอนมรดกผู้รับจำนอง” “โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน” เป็นต้น

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	กฎกระทรวงฯ, คำสั่งกรมที่ดิน
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม กรณีแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน ต้องสอบสวนให้ได้ว่าความว่าแนวเขตของสิทธิเหนือพื้นดินมีขนาดกว้างยาวเท่าใด จากทิศไหนไปทิศไหน พร้อมทั้งจัดทำรูปแผนที่ประกอบด้วย	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

การสอบสวน	กฎกระทรวงฯ, คำสั่งกรมที่ดิน
เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้สาระสำคัญดังนี้ ก. ชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ภูมิลำเนาที่อยู่ของผู้ขอทำนิติกรรมทั้งสองฝ่าย ข. ความประสงค์ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิที่จะกระทำการกิจการนั้นได้หรือไม่ ถ้ามีเอกสารให้ตรวจสอบโดยละเอียด ง. ให้สอบคู่สัญญาตามรายละเอียดแบบพิมพ์การสอบสวนและให้คู่สัญญาลงชื่อหรือลายมือชื่อไว้ด้วย จ. ถ้ามีการขัดข้องอย่างใด ผู้สอบสวนต้องรายงานให้หัวหน้าการทราบ เพื่อจะได้ชี้แจงให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบ - ตรวจบัญชีอาัยด	คำสั่งที่ ๓๘๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๔๗ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

➤ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (กรณีมีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	๑% ของจำนวนเงินคำตอบแทน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	๐.๕% ของเงินคำตอบแทน

➤ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (กรณีไม่มีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	แปลงละ ๕๐ บาท
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	-

สิทธิเก็บกิน

ความหมาย

สิทธิเก็บกิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้ทรงสิทธิตกลงกันเอง หรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิเก็บกินมาโดยทางพินัยกรรม) ซึ่งสิทธิเก็บกินจะมีได้ก็แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ - ๑๔๒๘
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	ระเบียบกรมที่ดินฯ
อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกินอันเป็นเหตุให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สิน (มาตรา ๑๔๑๗)	ข้อ ๒๐ เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินแล้ว เจ้าของที่ดินเป็นอันหมดสิทธิที่จะให้เช่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป สิทธิการให้เช่าเป็นของผู้ทรงสิทธิเก็บกินภายในระยะเวลาแห่งการเป็นผู้ทรงสิทธินั้น ถ้าจะมีการให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมีกำหนดเวลาเช่าอยู่ภายในระยะเวลาที่ได้จดสิทธิเก็บกินไว้ จะต้องเป็นการทำสัญญาและจดทะเบียนการเช่าระหว่างผู้ทรงสิทธิเก็บกินกับผู้เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินแต่อย่างใด
ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย สิทธินั้นย่อมสิ้นไปเสมอ (มาตรา ๑๔๑๘ วรรคสี่)	ข้อ ๑๓ กรณีที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย อันเป็นเหตุให้สิทธิเก็บกินต้องสิ้นไปตามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๘ ให้บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินถึงเหตุที่ทำให้สิทธิเก็บกินต้องสิ้นไปโดยยื่นหลักฐานมรณบัตร หรือคำสั่งศาล หรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ตายจริง จึงให้จดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินได้

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	ตามระเบียบกรมที่ดินฯ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม	ข้อ ๖
กรณีที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตายอันเป็นเหตุให้ผู้สิทธิเก็บกินต้องสิ้นไป ตามมาตรา ๑๔๑๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้จดบันทึก ถ้อยคำเจ้าของที่ดินถึงเหตุที่ทำให้สิทธิเก็บกินต้องสิ้นไป โดยยื่นหลักฐาน มรณบัตร หรือคำสั่งศาล หรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ตายจริง จึงให้จดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินได้	ข้อ ๑๓
ผู้ใช้อำนาจปกครองขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์ เป็นการก่อตั้งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ก็ต่อเมื่อมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล ที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวได้เท่านั้น โดยให้เรียกคำสั่ง หรือคำพิพากษา ของศาลจากผู้ขอประกอบเรื่องด้วย กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองในฐานะทำการแทนบุตรผู้เยาว์จะรับให้ที่ดิน โดยผู้ให้จะขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ถือเป็นการรับการให้ซึ่งมีเงื่อนไขและมีค่าการติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ ก็ต่อเมื่อมีคำสั่ง หรือคำพิพากษาของศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวได้ เท่านั้น	ข้อ ๒๓
ตรวจสอบสารบบประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอ ประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อ หรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิม ในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของ ในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับ ลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอ จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือ ลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน เช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตรวจสอบบัญชีอายุว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอ ประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด	ข้อ ๒๕ (๒) (๓)

- ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (กรณีมีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	๑% ของจำนวนเงินคำตอบแทน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	๐.๕% ของเงินคำตอบแทน

- ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (กรณีไม่มีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	แปลงละ ๕๐ บาท
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	-

การติดพันในอสังหาริมทรัพย์

ความหมาย

การติดพันในอสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยอสังหาริมทรัพย์อาจจะต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราว ๆ หรือได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นตามที่ระบุไว้

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๒๙ - ๑๔๓๔
- คำสั่งที่ ๘/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๔๙๒ เรื่องสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- คำสั่งที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗ เรื่องระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สิทธิและนิติกรรม

สาระสำคัญ

หลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่คำสั่งกรมที่ดิน คำสั่งที่ ๘/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๔๙๒ เรื่องสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ นำมาวางเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	คำสั่งกรมที่ดิน ฯ
อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ (มาตรา ๑๔๒๙)	คำสั่งที่ ๘/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๔๙๒ เรื่องสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 1. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยลักษณะสำคัญ ดังนี้ ก) ใช้บังคับถึงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ข) ก่อตั้งขึ้นโดยนิติกรรม ค) เป็นเหตุให้ผู้ได้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้

➤ การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน

การสอบสวน	คำสั่งกรมที่ดิน ฯ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม	กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม
เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้สาระสำคัญ ดังนี้	คำสั่งที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การสอบสวน	คำสั่งกรมที่ดิน ฯ
ก. ชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ภูมิลำเนาที่อยู่ของผู้ขอทำนิติกรรมทั้งสองฝ่าย ข. ความประสงค์ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิที่จะกระทำการนั้นได้หรือไม่ ถ้ามีเอกสารให้ตรวจสอบโดยละเอียด ง. ให้สอบคู่สัญญาตามรายละเอียดแบบพิมพ์การสอบสวนและให้คู่สัญญาลงชื่อหรือลายมือชื่อไว้ด้วย จ. ถ้ามีการขัดข้องอย่างใด ผู้สอบสวนต้องรายงานให้หัวหน้าการทราบ เพื่อจะได้ชี้แจงให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบ ตรวจบัญชีอาัยด	

➤ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (กรณีมีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	๑% ของจำนวนเงินคำตอบแทน
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	๐.๕% ของเงินคำตอบแทน

➤ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ (กรณีไม่มีคำตอบแทน)

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	แปลงละ ๕๐ บาท
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าอากรแสตมป์	-