หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการรับวางทรัพย์ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

หนังสือ เรื่อง “หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรับวางทรัพย์ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒” เล่มนี้เป็นองค์ความรู้ได้จากการแสวงหาความรู้จากข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนการจัดการความรู้ (KM Action Plan) ของกรมที่ดินประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒

ความรู้ที่ได้นำมารวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้เป็นองค์ความรู้ชัดแจ้ง (Explicit Knowledge) และเป็นองค์ความรู้ที่ฝังลึกในตัวคน (Tacit Knowledge) ที่ใช้ในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝาก อันนับเป็นความรู้ที่ทรงคุณค่าและเป็นประโยชน์ที่ควรถ่ายโอนความรู้ให้แก่ข้าราชการกรมที่ดินรุ่นต่อไปได้ศึกษาหาความรู้เพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน และต่อยอดความรู้เผยแพร่ภายในองค์กร ซึ่งจะช่วยให้คนในองค์กรสามารถเข้าถึงความรู้และพัฒนาตนเอง รวมทั้งใช้ปฏิบัติงานและอ้างอิงได้สะดวกรวดเร็ว กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า องค์ความรู้ที่ทรงคุณค่าในหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดินและผู้สนใจศึกษาหาความรู้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและขยายผลต่อยอดความรู้ต่อไปได้อีก

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
กระทรวง มหาดไทย

สารบัญ

หน้า

♥ แผนผังสรุปการขายฝากและวางทรัพย์ ๑

♥ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ๓

♥ พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.๒๕๖๒ ๙

♥ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.๒๕๖๒ ๑๘

♥ การรับวางทรัพยของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ๙๑

♥ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ๑๐๐

ขายฝาก กางทรัพย์

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

หลักเกณฑ์
๑. ขายฝากที่ดินประเภทเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
๒. เฉพาะกรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา

กำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก
กำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่า ๑ ปีแต่ไม่เกิน ๑๐ ปี

สาระสำคัญที่ต้องระบุในสัญญาขายฝาก
(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา
(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก
(๓) ราคาที่ขายฝาก
(๔) จำนวนสินไถ่
(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือนผู้ซื้อฝากต้องแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่พร้อมแบบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย หากผู้ซื้อฝากไม่ดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้น ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี)

กรณีผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก แต่ไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้วแต่กรณี

1

ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ต่อสำนักงานที่ดินได้ ดังนี้
๑.๑ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก
๑.๒ ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย
๑.๓ กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง
๑.๔ ในการวางทรัพย์ตาม ๑.๑, ๑.๒, และ ๑.๓ ให้ผู้ขายฝากต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก

2

๒.๑ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก
๒.๒ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝาก

3

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง "รับวางทรัพย์" หรือ "ไม่รับวางทรัพย์"

4

กรณีมีคำสั่งรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่และสถานที่รับสินไถ่ภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

5

๕.๑ ผู้ซื้อฝากยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารขอรับสินไถ่
๕.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินไถ่ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่
๕.๓ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง "อนุญาตให้รับสินไถ่" หรือ "ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่"

6

แจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินไถ่ของผู้ซื้อฝากภายในวันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ของพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.๒๕๖๒ ได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒ และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒ เป็นต้นไป เว้นแต่มาตรา ๑๘ ในส่วนที่เกี่ยวกับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือแจ้งเวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบแล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๘๙๙๘ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒ โดยที่พระราชบัญญัตินี้มีหลักการสำคัญ ๒ ประการ ดังนี้

๑. เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ที่เป็นคู่สัญญาซึ่งมีอำนาจต่อรองน้อยกว่า ผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันและผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย และเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับประชาชนผู้ขายฝากในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ โดยกำหนดให้ ผู้ขายฝากที่มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากสามารถดำเนินการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน

๒. ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ (โดยมาตรา ๓) โดยให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่นตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินอันเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ โอนไปเป็นของเจ้าพนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ตามความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นนับแต่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับ เพื่อให้สามารถรับการวางทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้ได้

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ ที่อยู่อาศัย ต่างไปจากการขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีสาระสำคัญในส่วนที่เป็นภารกิจหน้าที่ของกรมที่ดินและภารกิจหน้าที่ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สรุปได้ดังนี้

หลักเกณฑ์ (มาตรา ๖)

(๑) ขายฝากที่ดินประเภทเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

(๒) เฉพาะกรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา กำหนดให้สัญญาขายฝากอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้ (มาตรา ๘)

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา

(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๓) ราคาที่ขายฝาก

(๔) จำนวนสินไถ่

(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

กรณีที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้มีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่น ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๖) กำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากไว้ไม่น้อยกว่า ๑ ปี และไม่เกิน ๑๐ ปี (มาตรา ๑๐) กำหนดให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากทรัพย์สินนั้นเป็นสถานที่วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ (มาตรา ๑๘) เฉพาะภารกิจหน้าที่นี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้น ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (มาตรา ๒) ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ อันมีผลเป็นการยกเลิกหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งปฏิบัติหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินอำเภอยังคงมีอยู่เป็นส่วนราชการต่อไป ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยเป็นผู้ช่วยนายอำเภอและมีอำนาจเกี่ยวกับราชการของกรมที่ดิน รวมทั้งการประสานงาน การดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นต้น (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒)

กรมที่ดินจึงได้จัดทำระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน

เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อกำหนดแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกันและเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย โดยสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

หมวด ๑ การยื่นคำขอและการสอบสวน

หมวด ๒ ประเภทการจดทะเบียน

หมวด ๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

หมวด ๔ การลงลายมือชื่อ

หมวด ๕ การประกาศ

หมวด ๖ การขยายกำหนดเวลาไถ่ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

หมวด ๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

หมวด ๘ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นภายหลังครบกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก

หมวด ๙ ค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ ให้ระเบียบนี้ใช้บังคับเมื่อวันที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับเป็นต้นไป

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท “ขาย” ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขาย ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่า ไม่มีเงื่อนไขจะขายคืน หรือมีคำมั่นว่าจะขายคืน หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน แล้วบันทึกข้อความไว้หลังสัญญาขายว่า “คู่สัญญาตกลงซื้อขายที่ดินตามสัญญานี้ โดยไม่มีเงื่อนไขจะขายคืน หรือมีคำมั่นว่า จะขายคืน หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน และได้รับทราบแล้วว่า หากมีเงื่อนไขดังกล่าวจะมีผลให้สัญญาขายตามสัญญานี้ กลายเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว” แล้วให้คู่สัญญาลงชื่อรับทราบและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

ในการนี้ได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นเอกสารชี้แจงแนะนำแก่ประชาชน ดังนี้

สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

๑. หลักเกณฑ์	๑.๑ ขายฝากที่ดินประเภทเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ๑.๒ เฉพาะกรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา (มาตรา ๖ วรรคหนึ่ง)
๒. ประเภทการจดทะเบียน	ในการจดทะเบียนขายฝากหรือการจดทะเบียนที่เกี่ยวเนื่องจากการขายฝาก ให้เพิ่มข้อความว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน เว้นแต่การจดทะเบียนที่ทำให้การขายฝากระงับสิ้นไป ไม่ต้องเพิ่มเติมข้อความดังกล่าว
๓. กำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก	กำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่า ๑ ปี แต่ไม่เกิน ๑๐ ปี (มาตรา ๑๐)
๔. สาระสำคัญที่ต้องระบุในสัญญาขายฝาก	รายการที่ต้องระบุ (มาตรา ๘) (๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา (๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก (๓) ราคาที่ขายฝาก (๔) จำนวนสินไถ่ (๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่
๕. การนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้	การใดที่มิได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๖)
๖. การจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก	๖.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าได้ตกลงกันห้ามผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ (มาตรา ๔๙๓ ป.พ.พ.) ๖.๒ หากคู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้ซื้อฝากจะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้บันทึกถ้อยคำผู้ซื้อฝากเดิมว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

๗. การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก	๗.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าในวันที่ขายฝาก หากผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์และค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก (มาตรา ๑๓) ๗.๒ สอบสวนคู่สัญญาว่า ในระหว่างขายฝากคู่สัญญาจะตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ หากมีค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก
๘. การก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก	๘.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ (มาตรา ๑๖) ๘.๒ หากคู่สัญญาตกลงให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากได้ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการไถ่ผู้ไถ่ย่อมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใด ๆ
๙. ค่าธรรมเนียม	เรียกเก็บตามปกติ
๑๐. - ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย **- ภาษีธุรกิจเฉพาะ** **- อากรแสตมป์**	เรียกเก็บตามปกติ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เมษายน ๒๕๖๒

หน้า ๑๑๑
เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๐ ก ราชกิจจานุเบกษา ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒

พระราชบัญญัติ

คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒
เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๘ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

“ผู้ขายฝาก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

“เกษตรกรรม” หมายความว่า เกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวเนื่องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๑
บททั่วไป

มาตรา ๖ การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การใดที่มิได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือ

บัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ไม่ว่าในสัญญาขายฝากจะกำหนดไว้เป็นประการใดหรือมีข้อตกลงเป็นประการใด และไม่ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ถ้าตามข้อเท็จจริงในขณะที่ขายฝากปรากฏว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้

ข้อตกลงใดที่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็นข้อตกลงต่างหาก ให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๗ การขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ

ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัย

มาตรา ๘ หนังสือสัญญาขายฝาก อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา

(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๓) ราคาที่ขายฝาก

(๔) จำนวนสินไถ่

(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะเพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วนตามวรรคหนึ่งมิได้

จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

ไม่ว่าในสัญญาจะมีข้อความระบุไว้เป็นประการใด หากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก รวมทั้งค่าตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง ให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ หรือค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว

เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและคุ้มครองผู้ขายฝาก กรมที่ดินจะจัดให้มีแบบพิมพ์เพื่อใช้ในการทำสัญญาขายฝากก็ได้

มาตรา ๙ สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขจะขายคืน มีคำมั่นว่าจะขาย หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขอื่นในทำนองเดียวกัน ให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ ในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณี แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ และจำนวนสินไถ่กำหนดไว้สูงกว่าราคาที่ขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง แต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียโอกาสได้ไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาที่ขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดเวลาไถ่ แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์ ผู้วางทรัพย์ต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิคู่กรณีที่จะเรียกร้องส่วนลดหรือค่าเสียโอกาสคืนในภายหลัง

ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

มาตรา ๑๑ ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค

หมวด ๒
สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

มาตรา ๑๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๓ ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย

จนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่งอกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก

ในระหว่างการขายฝาก คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ ถ้าไม่ได้มีการตกลงกันดังกล่าว ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด สิทธิของบุคคลอื่นดังกล่าวให้สิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่และไม่มีการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๑๒ วรรคสอง มาใช้บังคับกับผู้ขายฝากและผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๔ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินอาจโอนกันโดยทางนิติกรรมหรือตกทอดแก่ทายาทได้

ผู้รับโอนย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวง

มาตรา ๑๕ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินจะพึงใช้ได้ต่อผู้ซื้อฝากเดิม ทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๖ ก่อนพ้นกำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากอันอาจกระทบสิทธิของผู้ขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๗ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่

ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่งหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

มาตรา ๑๘ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว

ให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่เวลาที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๙ เมื่อผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ ให้ผู้ขายฝากส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น

ทรัพย์สินที่ส่งมอบการครอบครองตามวรรคหนึ่ง ผู้ซื้อฝากย่อมได้รับไปโดยปลอดสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ขายฝากก่อให้เกิดขึ้นในระหว่างการขายฝาก

เมื่อจะต้องส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อฝากตามวรรคหนึ่ง ให้ผลิตผลเกษตรกรรมที่มิได้มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดิน

เพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายภายในระยะเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาไถ่ โดยมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวทราบ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิในผลิตผลเกษตรกรรมนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๒๐ สัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ ให้มีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันทำสัญญาขายฝาก เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(๑) สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๒ และการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นในการได้กรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมรวมทั้งสิทธิเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายผลิตผลเกษตรกรรมตามมาตรา ๑๙ วรรคสาม ถ้าผู้ขายฝากครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อการดังกล่าวอยู่แล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นดังกล่าว

(๒) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๖ ให้ใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบต่อภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้วโดยชอบในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๓) ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากมีหรือเหลือระยะเวลาน้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลาหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๔) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๘ ให้ใช้บังคับกับการไถ่ทรัพย์สินที่ทำภายหลังวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แม้สัญญาขายฝากจะได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม

มาตรา ๒๑ บรรดาคดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ศาลนั้นมีอำนาจพิจารณาพิพากษาต่อไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจนกว่าคดีนั้นจะถึงที่สุด

มาตรา ๒๒ ให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากมีความพร้อมในการรับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามมาตรา ๑๘ ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

หน้า ๑๑๙
เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๐ ก ราชกิจจานุเบกษา ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝาก อันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอมีหน้าที่และอำนาจรับการวางทรัพย์ได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๖๓๑

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๘๗๓ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒
๒. สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... และสรุปสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้า และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เตรียมการล่วงหน้าในการตรวจสอบข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีการขายฝากและสัญญาขายฝากว่าเป็นการขายฝากที่ดินที่มีลักษณะเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย หรือที่อยู่อาศัย และผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากทราบถึงการใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีบทบัญญัติให้มีผลใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาและกำหนดหลักเกณฑ์การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีบทบัญญัติแตกต่างไปจากการขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดยที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันไม่ครอบคลุมบทบัญญัติตามร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ดังนั้น จึงได้วางแนวทางปฏิบัติเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกันและถูกต้องตามกฎหมายทันทีที่ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) จึงได้ออกระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ปรากฏ

รายละเอียด...

รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นเอกสารชี้แจงแนะนำแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเมื่อร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. การขายฝากที่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท “ขาย” ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขาย ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่า ไม่มีเงื่อนไขจะขายคืน หรือมีคำมั่นว่าจะขายคืน หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน แล้วบันทึกข้อความไว้หลังสัญญาขายว่า “คู่สัญญาตกลงซื้อขายที่ดินตามสัญญานี้ โดยไม่มีเงื่อนไขจะขายคืน หรือมีคำมั่นว่าจะขายคืน หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน และได้รับทราบแล้วว่า หากมีเงื่อนไขดังกล่าว จะมีผลให้สัญญาขายตามสัญญานี้ กลายเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว” แล้วให้คู่สัญญาลงชื่อรับทราบและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๓. กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่รับซื้อฝาก หากปรากฏว่าอยู่ภายในหกเดือนและ/หรือสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจยังอยู่ในกำหนดเวลาที่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง และมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไป ซึ่งมีบทบัญญัติให้ใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และกำหนดหลักเกณฑ์ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งแตกต่างจากการขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกทั้งกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถวางทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้ด้วย จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เพื่อให้การจดทะเบียนเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มีผลใช้บังคับ

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขายฝาก

“ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” หมายความว่า ที่ดินที่ใช้ทำเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เช่น ที่นา ที่สวน ที่ไร่ ที่นาเกลือ ที่เลี้ยงสัตว์น้ำ เป็นต้น รวมทั้งที่ดินที่ทำเกษตรกรรมและที่เก็บผลผลิตทางการเกษตร หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนั้น

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวเนื่องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม เช่น ที่อยู่อาศัยที่ใช้ประกอบกิจการพาณิชย์ เป็นต้น

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑...

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลธรรมดาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประเภทของทรัพย์สินที่ขายฝาก ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน กำหนดจำนวนสินไถ่ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด

ทั้งนี้ จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาและพยานหลักฐาน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ให้ชี้แจงหลักเกณฑ์ สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับการจำนอง หากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาไว้หลังสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกัน พร้อมทั้งให้คู่สัญญาลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานว่า

"คู่สัญญาได้รับทราบหลักเกณฑ์แล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าผู้ขายฝากต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ให้ผู้ขายฝากทราบ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) และหากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ .....ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ .....ผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน"

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่...

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับประเภทของทรัพย์สินที่ขายฝาก และกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญา รวมทั้งเพิ่มข้อความว่า "(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝาก โดยกำหนดเวลาขายฝากไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินสิบปีนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก รวมทั้งระบุวัน เดือน ปี ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืนไว้ในเอกสารดังกล่าวด้วย

(๒) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝาก ดังนี้

(๒.๑) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และต่อท้ายว่า "ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง"

(๒.๒) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีสิ่งปลูกสร้าง โดยสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ขายฝากและผู้ขายฝากประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง

(๒.๓) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีสิ่งปลูกสร้าง แต่สิ่งปลูกสร้างในที่ดินไม่ใช่ของผู้ขายฝาก ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่า "ขายฝากเฉพาะที่ดิน (เพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย) ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน" แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน

(๒.๔) กรณีขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย ถ้าเจ้าของสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกัน ต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ขายฝาก และยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใด เลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่

(๒.๕) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดแจ้งว่าได้ตกลงกันห้ามผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้ซื้อฝากเดิมว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

(๒.๖) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดแจ้งว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากหรือไม่ หากคู่สัญญาได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการไถ่ผู้ไถ่ย่อมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใดๆ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

(๒.๗) สอบสวนผู้ขายฝากให้ได้ความชัดแจ้งว่าในวันที่ขายฝาก ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่หรือไม่ หากในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้ว ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่า การขายฝากไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากดังกล่าว และค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก และให้บันทึกไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

(๒.๘) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดแจ้งว่าในระหว่างขายฝากได้ตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ ถ้ามีการตกลงให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ได้กำหนดให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก หากไม่มีการตกลงกันดังกล่าว ให้แจ้งให้คู่สัญญาทราบว่า ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ โดยค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก โดยถือว่าค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว และให้บันทึกข้อตกลงนั้นในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และ ในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

ข้อ ๙ การคำนวณระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญาขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๒ จะต้องครบกำหนดหนึ่งปีในวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๓ เป็นต้น

หมวด ๒
ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย ทั้งแปลง ไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย มีกำหนด.....ปี" แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า "(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินนั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย เฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี" แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า "(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๓) กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ไถ่จากขายฝาก" หรือ "ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย รวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลงและบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "แบ่งไถ่จากขายฝาก"

(๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้ซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก" หรือ "โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า "(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๖) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้วให้เขียนชื่อประเภทว่า "ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก" หรือ "ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ก่อนครบระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากจะกระทำไม่ได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มีเจตนารมณ์ให้การขายฝากต้องกำหนดเวลาไถ่ไม่ต่ำกว่าหนึ่งปี

(๗) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนมรดกสิทธิการไถ่" หรือ "โอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า "(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๘) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้ซื้อฝาก) ตกมาเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)" หรือ "ระงับสิทธิการไถ่เฉพาะส่วน (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)" แล้วแต่กรณี

(๙) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี กรณีนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่....(กำหนด.....)" หรือ "ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน ครั้งที่....(กำหนด.....)" แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า "(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน ทั้งนี้ให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืนในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

(๑๐) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้แล้ว ผู้ซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" หรือ "แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" แล้วแต่กรณี

เมื่อพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มีผลใช้บังคับแล้ว ให้ใส่เลข พ.ศ. ของปีที่ใช้บังคับลงในช่องว่างของเลข พ.ศ. ที่เว้นไว้

หมวด ๓
การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๑ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๐ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ขายฝากในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขายฝากที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ขายฝากที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขายฝากทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ซื้อฝากในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม แบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝาก หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วน ให้บรรยาย ณ ริมด้านซ้าย ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายฝากเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. และ ข. เป็นเจ้าของ ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า "ก. ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม"

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

ข้อ ๑๒ การจัดทำหนังสือสัญญาขายฝากอย่างน้อยจะต้องมีรายการดังนี้

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา

(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๓) ราคาที่ขายฝาก

(๔) จำนวนสินไถ่

(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ข้อ ๑๓ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ขายฝากหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้ซื้อฝากหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก แล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๓) การจดทะเบียนประเภทระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๔) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า "เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. ...." แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

"ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. ....

ลงชื่อ .....ผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อ .....ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน"

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

"ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ .....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. .... เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ .....ผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อ .....ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน"

(๕) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากไปแล้ว

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

"ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. .... และขอรับรองว่ามิได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

ลงชื่อ .....ผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อ .....ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน"

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า "ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ .....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. .... เป็นเงิน.....บาท (.....) และขอรับรองว่ามิได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

ลงชื่อ .....ผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อ .....ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....พยาน
ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน"

กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือระบุให้ได้ใจความว่า "ผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. .... ยินยอมให้มีการไถ่ถอนได้ พร้อมทั้งรับรองว่าผู้ซื้อฝากมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...." ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า "เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. ...." แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากอาจโอนกันได้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากให้ชัดเจนว่า "โอนให้หรือโอนขาย เป็นจำนวนเงิน ....."

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๖ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากลงไว้ แล้วให้เขียนคำว่า "ผู้ซื้อฝาก" กำกับไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างและแบบท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๑๐)

เมื่อพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มีผลใช้บังคับแล้ว ให้ใส่เลข พ.ศ. ของปีที่ใช้บังคับลงในช่องว่างของเลข พ.ศ. ที่เว้นไว้

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนแบ่งแยก...

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) คำขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑)

(๒) ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายให้ปรากฏการขายฝากโดยเขียนคำว่า "(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติ-คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทแบ่งแยกการจดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยว่า "ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. ...." (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๒)

(๓) โฉนดที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า "การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. ...." ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนและชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

(๔) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยว่า "ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติ-คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. ...." สำหรับรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ให้ปฏิบัติตาม (๓) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญา ให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วยส่วนแปลงอื่นที่การขายฝากมิได้ครอบไปด้วยไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔)

(๕) การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีที่ผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ให้จดทะเบียนประเภท ....."(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง-ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๕)

(๖) กรณีที่ที่ดินได้จดทะเบียนขายฝากไว้ และต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในระหว่างขายฝาก ภายหลังคู่สัญญาจะตกลงกันไถ่จากขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ ให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)

การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการนี้ด้วย

หมวด ๔
การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๘ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๙ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือเลือนราง ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕
การประกาศ

ข้อ ๒๐ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือขายฝากสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่อยู่อาศัยในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่อยู่อาศัยในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖
การขยายกำหนดเวลาไถ่ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

ข้อ ๒๑ หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากตามมาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี

การขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากได้แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดง แต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากได้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าในการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากมีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ( ) หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก ฉบับลงวันที่ .. เดือน..... พ.ศ. .... หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากกันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีตามที่มาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

ในการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากกันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

ข้อ ๒๒ กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาไถ่ หรือภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... หรือภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... แล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้แล้ว ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากมาแสดงว่าได้มีการไถ่แล้วตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด ทั้งนี้ การวางทรัพย์ให้เป็นไปตามระเบียบและวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่ไม่ได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... หรือตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อฝาก ซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากตามวรรคหนึ่ง ในกรณีขอไถ่เกินกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก แต่เข้ากรณีมาตรา ๑๗ วรรคสอง และหรือมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขายฝากไว้ด้านหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝาก เว้นแต่ไม่ได้หนังสือสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากมาด้วยให้บันทึกถ้อยคำไว้ด้านหลังสัญญาฉบับผู้ขายฝากแทน ว่า "ข้าพเจ้าผู้ขายฝากขอยืนยันว่าผู้ซื้อฝากมิได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... หรือตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...." แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ไว้เป็นหลักฐาน แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๗
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๓ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนประเภทขายฝาก ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗) ให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากทราบ โดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสามฉบับให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน มอบให้ผู้ขายฝากฉบับหนึ่งพร้อมหนังสือสัญญาขายฝากและอีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ซื้อฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนและชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๓) ตรวจสอบสารบบ...

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๔) ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๕) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

ข้อ ๒๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๕ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้ คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

ข้อ ๒๖ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ซื้อฝากตายจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้ามรดกของผู้ซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

(๒) ถ้าผู้ซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้ซื้อฝาก หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้ซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น

ข้อ ๒๗ กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ข้อ ๒๘ กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้ซื้อฝากหลายคนก่อนจดทะเบียนไถ่ผู้ซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

หมวด ๘...

หมวด ๘
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ภายหลังครบกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒๙ กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่รับซื้อฝาก หากปรากฏว่าอยู่ภายในหกเดือนและ/หรือสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจยังอยู่ในกำหนดเวลาที่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง และมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

หมวด ๙
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๐ การจดทะเบียนขายฝาก และการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์

ส่วนการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แบ่งไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โอนมรดกสิทธิการไถ่ เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์

ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ประกาศ ณ วันที่ ๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทขายฝาก มีกำหนด .....ปี

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด .....ปี

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐ , ๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมสิ่งปลูกสร้าง(.....) เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย .....เป็นเวลา.....ปี ไม่ห้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๔) กำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน .....บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน..... ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่...เดือน.....พ.ศ. ....

(๕) กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันที่ขายฝาก ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก

(๖) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๗) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๘) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรม หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ผู้ขายฝาก / ☐ผู้ซื้อฝาก

(๙) ผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. นาง ข...... ผู้ขอ ขายฝาก

ลงชื่อ .....นาย ค..... ผู้ขอ ซื้อฝาก

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

(ท.ด. ๔๕)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก. ..... / ๒. นาง ข. ..... / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ } ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ ..... / ๔๘ ..... / ..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { ..... / นาย ค. ..... / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□□□ □ / □□□□□ □□□□□□□ □ / □□□□□ □□□□□□□ □ } ผู้ซื้อฝาก อายุ { ๖๐ ..... } ปี

สัญชาติ .....บิดา/ มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท) และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว ☐ให้

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๓. ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมสิ่งปลูกสร้าง(.....) เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี

ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย .....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๔. กำหนดเงินไถ่ไว้เป็นเงิน .....บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน..... ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่.... เดือน.....พ.ศ. ....

ข้อ ๕. กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันทำสัญญานี้ ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก

ข้อ ๖. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๗. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรม หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ผู้ขายฝาก / ☐ผู้ซื้อฝาก

ข้อ ๘. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....ซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก).....นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า .....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทขายฝากมีกำหนด.....ปี

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๒

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทขายฝาก มีกำหนด .....ปี

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายฝากที่ดินที่อยู่อาศัย มีกำหนด .....ปี

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐ , ๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ขายฝากที่ดินที่อยู่อาศัย พร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี
ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย .....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๔) กำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน .....บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่...เดือน.....พ.ศ. ...

(๕) กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันที่ขายฝาก ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก

(๖) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๗) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๘) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ผู้ขายฝาก / ☐ผู้ซื้อฝาก

(๙) ผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ ขายฝาก

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ซื้อฝาก

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒

(ท.ด. ๔๕)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน ที่อยู่อาศัย มีกำหนด.....ปี

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก. / ๒. นาง ข. / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ } ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ / ๔๘ / ..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { ..... / นาย ค. / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ } ผู้ซื้อฝาก อายุ { ๖๐ / ..... } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน ห้าแสนบาทถ้วน บาท) และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว ☐ให้

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๓. ขายฝากที่ดินที่อยู่อาศัย พร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี

ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย .....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๔. กำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน .....บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้อ ๕. กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันทำสัญญานี้ ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก

ข้อ ๖. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๗. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ผู้ขายฝาก / ☐ผู้ซื้อฝาก

ข้อ ๘. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....ซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก).....นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า .....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๒

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทขายฝากมีกำหนด.....ปี

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินที่อยู่อาศัย มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๓

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด .....ปี

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเฉพาะส่วน มีกำหนด .....ปี

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ——— สตางค์ (สองแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย .....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๔) กำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน .....บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน..... ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่...เดือน.....พ.ศ. ....
(๕) กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันที่ขายฝาก ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก
(๖) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก
(๗) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก
(๘) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรม หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ผู้ขายฝาก / ☐ผู้ซื้อฝาก
(๙) ผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขายฝาก
ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓

(ท.ด. ๔๕ ก)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ..... / นาย ก. / ..... } เลขประจำตัวประชาชน □□□□□□□□□□□□□ } ผู้ขายฝาก อายุ { ..... / ๕๐ / ..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { ..... / นาย ข. / ..... } เลขประจำตัวประชาชน □□□□□□□□□□□□□ } ผู้ซื้อฝาก อายุ { ..๖๐.. } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ เพียงเฉพาะกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน สองแสนบาทถ้วน บาท) ในการขายฝากนี้ไม่เกี่ยวถึงกรรมสิทธิ์คนอื่นและผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ☐ให้ ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๓. ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๔. กำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน .....บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่...เดือน.....พ.ศ. ....

ข้อ ๕. กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันทำสัญญานี้ ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก

ข้อ ๖. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๗. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรม หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ผู้ขายฝาก / ☐ผู้ซื้อฝาก

ข้อ ๘. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้ซื้อฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า .....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนด.....ปี

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง · เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะส่วน (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	๑. นาย ก. ผู้ขายฝาก ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ๒. นาง ข.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๔

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทไถ่จากขายฝาก

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...ไถ่จากขายฝาก.....
(ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ไถ่ถอน
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐, ๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนเหนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ผู้ซื้อฝากได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนทรัพย์สินที่นายฝากไว้เรียบร้อยแล้ว.....
(๔) .....
(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....นาย ก..... ผู้ขอ ซื้อฝาก
ลงชื่อ .....นาย ก.....นาง ข..... ผู้ขอ ไถ่ถอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๔

เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว
แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... (ท.ด. ๔๕)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการบรรยายบอกเลิกสัญญาขายฝาก

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก. / ๒. นาง ข. / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□ □□□□□ □□□ □ } ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ / ๔๘ / ..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { ..... / นาย ค. / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□□□ □ / □□□□□ □□□□□□□ □ / □□□□□ □□□□□□□ □ } ผู้ซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท) และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว ☐ให้

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๓. .....

ข้อ ๔. .....

ข้อ ๕. .....

ข้อ ๖. .....

ข้อ ๗. .....

ข้อ ๘. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....ซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. นาง ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า .....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๔

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทไถ่จากขายฝาก

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไถ่จากขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ไถ่ถอน	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๔

ตัวอย่างการบันทึกกรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

"ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วัน.... เดือน.....พ.ศ. ...."

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก. นาง ข.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก
(กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งไถ่จากขายฝาก

(ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๒ เล่ม ๓ หน้า ๒
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ไถ่ถอน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เจ้าหน้าที่ดิน

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์ (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไถ่จากขายฝากเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒ อำเภอ..... เท่านั้น ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... เป็นเงิน..... บาท (.....)

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ซื้อฝาก
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ไถ่ถอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒ อำเภอ..... ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....
ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๕

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งไถ่จากขายฝาก
(กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่ ๒๒ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

นาย ก. ผู้ไถ่ถอน ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๖๐,๕๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ///////////////////////// ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒ , ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ. .... เป็นเงิน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๒๒ เป็นเงิน.....บาท (.....) ส่วนโฉนดเลขที่ ๒๓ และโฉนดเลขที่ ๒๔ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ไถ่ถอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างบันทึกแบ่งไถ่จากขายฝาก

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....๒๒.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....๒๓.....และเลขที่.....๒๔.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาง ก.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด มีกำหนด .....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งไถ่จากขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
นาย ก. แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒ อำเภอ..... ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....											

ตัวอย่างหมายเลข ๖

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ผู้ขายฝาก) เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ โอน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย พ. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับโอน

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้โอนยอมโอนสิทธิการไถ่ทรัพย์สินที่ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... ให้แก่ผู้รับโอน โดยเสน่หา (หรือขายเป็นเงิน.....บาท)

(๔) ผู้ซื้อฝากได้รับทราบการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากแล้ว

.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ นาย พ. ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๖

(ท.ด. ๖)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการ ไถ่จากขายฝาก

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง นาย ก. สัญชาติ ไทย เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□ □□□ ผู้โอน อายุ ๕๐ ปี

บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ นาย พ. สัญชาติ ไทย เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□ □□□ ผู้รับโอน อายุ ๔๐ ปี

บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก.....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอนได้ขายฝาก ไว้กับ นาย ค. ตามหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....นั้น แก่ผู้โอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนให้ผู้รับโอนโดยเสน่หา (หรือขายเป็นเงิน.....)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก.....ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญาขายฝาก.....รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง เจ้าของที่ดิน ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาย พ.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้ซื้อฝาก.....เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก.....ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ).....นาย ค.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๖

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย พ. ผู้รับโอนสิทธิการไถ่	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๗

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
๒. นาง ข.

อายุ ๕๑,๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ผู้ขายฝากยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์ที่ขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ ขายฝาก
ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๗

(ท.ด. ๑๖)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ขายฝาก เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๕๐,๔๘,๖๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตย์คำต่อ..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้ขายฝากยินยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์ที่ขายฝากแล้ว และข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากทราบความจำนงของผู้ขายฝากแล้ว

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. นาง ข.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๗

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๘

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกสิทธิการไถ่

(ตามพระราชกฤษฎีกาคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาง จ. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดกสิทธิการไถ่

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างขายฝาก ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่ ....เดือน.....พ.ศ.....
ผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นทายาทเพียงผู้เดียวโดยเป็น.....ของผู้ขายฝาก มีสิทธิไถ่คืนตามอายุสัญญาขายฝาก.....

(๔) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาง จ. ..... ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการไถ่

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(ท.ด. ๘)

ตัวอย่างบันทึกการสอบสวนฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก

โอนมรดกสิทธิการไถ่

ประเภท.....

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด / น.ส.๓ / ใบไต่สวน } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า { ..... / .....นาง จ. ..... / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ / □□□□□ □□□□□ □□□ □ } อายุ { ..... / ๓๘ / ..... } ปี

สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ นาย ก. – นาง ข.

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....ไทย.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ขายฝาก.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้.....ตาย.....

เมื่อ.....ตามหลักฐาน.....ใบมรณบัตร เลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ซึ่งได้ทำมายื่นพร้อมกับคำขอนี้.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ.ข้าพเจ้า โดยประกาศเป็นผู้รับมรดกสิทธิการไถ่ที่ดินแปลงนี้ต่อไป.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ. นาย ก. เป็นบิดาของข้าพเจ้า และข้าพเจ้าเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกเพียงผู้เดียว ปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังคำขอนี้.....

.....

.....

ข้อ ๔. มรดกนี้ไม่มีพินัยกรรม ที่ดินแปลงนี้ยังอยู่ในระหว่างขายฝาก ซึ่งข้าพเจ้ายังมีสิทธิไถ่คืนตามอายุสัญญาขายฝาก.....

ฉนั้นลงวันที่.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....นาง จ. ..... } ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(ท.ด. ๒๕)

ตัวอย่างประกาศเรื่องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่

ประกาศ..สำนักงานที่ดินจังหวัด....

เรื่อง...จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่....

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ด้วย.....นาง จ.....ได้ยื่นเรื่องราวขอ.....จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่.....

.....หนังสือสำคัญ.....เลขที่.....หน้าสำรวจ.....

หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

.....

.....

.....

.....

มีอาณาเขตดังนี้ คือ:-

ทิศเหนือ จด.....-.....ยาวประมาณ.....-.....

ทิศใต้ จด.....-.....ยาวประมาณ.....-.....

ทิศตะวันออก จด.....-.....ยาวประมาณ.....-.....

ทิศตะวันตก จด.....-.....ยาวประมาณ.....-.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

โดยอ้างว่า.....ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. เจ้ามรดกได้จดทะเบียนขายฝากไว้กับ นาย ค. ผู้ขอเป็นบุตรของเจ้ามรดกมีสิทธิไถ่คืนตาม

อายุสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และเป็นทายาทเพียงผู้เดียวของเจ้ามรดก

.....

.....

.....

.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน.....สามสิบ.....วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

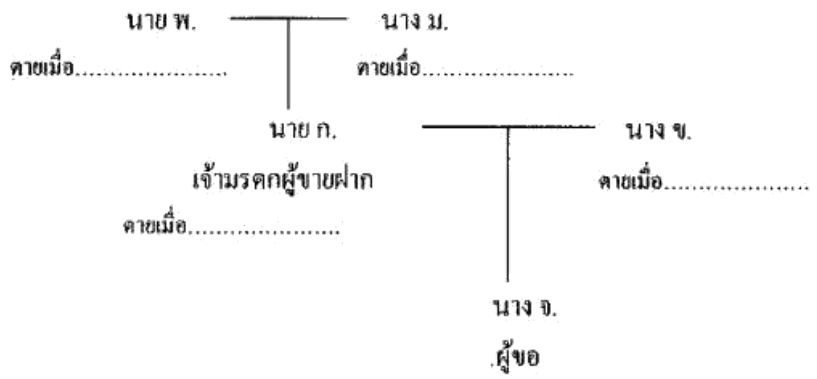
ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....พนักงานเจ้าหน้าที่.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๘

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาติถูกต้องครบถ้วนตรงกับความจริงแล้ว

ลงชื่อ.....นาง จ.....ผู้ขอรับมรดกสิทธิการไถ่

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค ผู้ซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิการไถ่ (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. (ตาย) ผู้ขายฝาก	นาง จ. ผู้รับมรดกสิทธิการไถ่	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๕

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ส. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดกสิทธิการไถ่

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ส. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยรับซื้อฝากที่ดินจาก นาย ก. และรับมรดกสิทธิการไถ่จาก นาย ก. ผู้ขายฝาก

(๔) ที่ดินแปลงนี้ตกมาเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการไถ่รวมอยู่แก่ผู้ขอแต่ผู้เดียว

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ส. ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการไถ่

ลงชื่อ นาย ส. ผู้ขอ ซื้อฝาก

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๙

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

(ท.ด. ๙)

คำขอ ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนด/น.ส.3ก/น.ส.3/เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ส. □□□□□ □□□□□ □□ □

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยซื้อฝากที่ดินจาก นาย ก. และรับมรดกสิทธิการไถ่จาก นาย ก. ผู้ขายฝาก ที่ดินแปลงนี้ตกมาเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการไถ่รวมอยู่แก่ข้าพเจ้าแต่ผู้เดียว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดจดทะเบียนระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ส. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทระงับสิทธิการได่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ส. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิการได่ (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. (ตาย) ผู้ขายฝาก	นาย ส. ผู้รับมรดกสิทธิการได่	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ระงับสิทธิการได่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)	นาย ส. ผู้รับมรดกสิทธิการได่	นาย ส. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....)

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๑. นาย ก.
๒. ข้าพเจ้า ๒. นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
อายุ ๕๐, ๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน
๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก
อายุ ๖๑ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ตามที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมสิ่งปลูกสร้าง(.....)แก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด....ปี ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน..... ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่..... เดือน....พ.ศ. .... บัดนี้ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปมีกำหนด..... (กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม) ครบกำหนดไถ่คืนวันที่... เดือน....พ.ศ. ....

(๔) การขยายกำหนดเวลาไถ่นี้.....(มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.... หรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก) วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....นาย ก. นาง ข..... ผู้ขอ ขายฝาก
ลงชื่อ .....นาย ค. ..... ผู้ขอ ซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(๕) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิม (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

(ท.ค. ๔๕ ข)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่.....(กำหนด.....)

หนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....)

ที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ..... / ๑. นาย ก. / ๒. นาง ข. } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□ □□□□□ □□ □ / □□□□ □□□□□ □□ □ / □□□□ □□□□□ □□ □ } ผู้ขายฝาก อายุ { ..... / ๕๐ / ๔๘ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { ..... / นาย ค. / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□ □□□□□ □□ □ / □□□□ □□□□□ □□ □ / □□□□ □□□□□ □□ □ } ผู้ซื้อฝาก อายุ { ..... / ๖๐ / ..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ตามที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมสิ่งปลูกสร้าง(.....) แก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด...ปี ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่... เดือน....พ.ศ. .... บัดนี้ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปมีกำหนด..... (กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม) ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่... เดือน.....พ.ศ. ....

ข้อ ๒. การขยายกำหนดเวลาไถ่นี้ ( ) มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. .....

( ) ไม่มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก

ข้อ ๓. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิม

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ คู่สัญญาถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก).....นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก
ครั้งที่.....(กำหนด.....)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....) (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก								(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๑)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝากฯ)

(ท.ด. ๕)

คำขอ แบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....

เลขที่ ๕ หน้าสำรวจ ๓๖ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๗๓๖ จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

อายุ ๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ซึ่งเป็นผู้ซื้อฝาก ข้าพเจ้ามีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศเหนือ ๑ แปลง แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง รวม ๒ แปลง โดยที่ดินทุกแปลงยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำช่างรังวัดทำการรังวัด ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป และผู้ขายฝากได้ยินยอมให้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ตามหนังสือฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ หลัง ท.ด. ๕ และให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่

นาย ค. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๒)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติฯ)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล .....
เลขที่ดิน ๕ อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ๑๑ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๗๓๖ เล่ม ๘ หน้า ๓๖
จำนวนที่ดิน ๑๕ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอ (ผู้ซื้อฝาก)
อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอ (ผู้ซื้อฝาก)
อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งแยกในนามเดิมระหว่างขายฝาก ตามคำขอลงวันที่ .....เดือน.....พ.ศ.....
(๔) ผู้ขายฝากได้ยินยอมให้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ตามหนังสือฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ .....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228 - 1 เลขที่ดิน ๖ หน้าสำรวจ ๑๒
โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๓๗ เล่ม ๘ หน้า ๓๗
จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน ตารางวา
คงเหลือ ๑๐ ไร่ - งาน ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ .....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าหน้างานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๒)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติฯ)

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต แยก ๒ และคงเหลือ

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล .....
เลขที่ดิน ๕ อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ๓๖ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๗๓๖ เล่ม ๘ หน้า ๓๖
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้สันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอ (ผู้ซื้อฝาก)

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอ (ผู้ซื้อฝาก)

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน - บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งแยกในนามเดิมระหว่างขายฝาก ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(๔) ผู้ขายฝากได้ยินยอมให้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ตามหนังสือฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่ 5136 IV 7228 - 1 เล่ม ๗ หน้า ๑๓
จำนวนที่ดิน ๗๓๙ ไร่ ๘ งาน ๓๙ ตารางวา
คงเหลือ ๕ ไร่ - งาน ..... ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ ๕ เดือน ..... พ.ศ. ..... -

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๒)

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๗๓๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ค ผู้ซื้อฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	๑๐	-	-	5136 IV 7228 - 1 ๖ ๗๓๗	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							
				๕	-	-	๕	-	-	5136 IV 7228 - 1 ๗ ๗๓๘	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ และแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๓)

ตัวอย่างการจดแจ้งที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๗๓๗)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....											

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๓)

ตัวอย่างการจดแจ้งที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๑๓๙)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....											

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๔)

(ท.ด. ๑๖)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติฯ)

บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม

(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล .....

เลขที่ดิน ๕ หน้าสำรวจ ๑๕ อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ๑๒๓ จังหวัด .....

ที่ว่าการ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ๑. นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

๒. นาง ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๖๐,๔๘ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยบันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง เป็นของ นาย ค. (ระหว่างขายฝาก) ส่วนแปลงคงเหลือทิศตะวันตกเป็นของ นาง ข. โดยผู้ขายฝากได้ยินยอมให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน) ตามหนังสือ ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแล้วจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝาก) ตามที่ข้าพเจ้าตกลงกันนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลงชื่อ นาง ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลงชื่อ ..... พยาน

ลงชื่อ ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามบันทึกข้อตกลง หลัง ท.ด. ๑๖ และให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนลงชื่อรับรองรูปแผนที่

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๔)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติฯ)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม

(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล .....
เลขที่ดิน ๕ อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ๑๕ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๒๓ เล่ม ๒ หน้า ๒๓
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์
๒. นาง ข.
อายุ ๖๐,๔๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์
อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน ตามคำขอลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
(๔) ผู้ขายฝากได้ยินยอมให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน) ตามหนังสือฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228 - 1 เลขที่ดิน ๑๐ หน้าสำรวจ ๒๐
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔ เล่ม ๒ หน้า ๒๔
จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา
คงเหลือ ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะส่วน
(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๔)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติฯ)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม

(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. _)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - I ตำบล .....
เลขที่ดิน ๕ อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ๑๘ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๒๓ เล่ม ๒ หน้า ๒๓
จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. / ๒. นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ .....
อายุ ๖๐,๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ .....
อายุ ๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน ตามคำขอลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

(๔) ผู้ขายฝากได้ยินยอมให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน) ตามหนังสือฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ
ลงชื่อ นาง ข. ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง ..... เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวจ .....
โฉนดที่ดินเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
คงเหลือ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๔)

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนฯ)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๒๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง · เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	๑. นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ๒. นาง ข.	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น.
	นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ค. เท่านั้น ส่วนของ นาง ข. คงเดิม										
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	๑. นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	๕	-	-	5136 IV7228-1 ๑๐ ๑๒๔	(ลงชื่อ).....
	ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเฉพาะส่วน (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....										
			นาง ข.	๕	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๔)

ตัวอย่างการจดแจ้งที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนฯ)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๑๒๔)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะส่วน (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๕)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากฯ)

(ท.ค. ๕)

คำขอ แบ่งแยกในนามเดิม

(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ ๑๑ หน้าสำรวจ ๓๒๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๕๖๔ จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยเป็นผู้ซื้อฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่ ....เดือน .....พ.ศ.....ข้าพเจ้ามีความประสงค์ แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกัน ด้านทิศเหนือ ๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ตามบันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ฉบับลงวันที่ ....เดือน .....พ.ศ..... สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามเดิม ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำช่างรังวัดทำการรังวัด ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ หลัง ท.ค. ๕ และให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่

นาย ค. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๕)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากฯ

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

(ตามพระราชกฤษฎีกาคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล .....

เลขที่ดิน ๑๑ หน้าสำรวจ ๓๒๔ อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ๕๖๔ จังหวัด .....

ที่ว่าการ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ขายฝาก ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

๒. นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๕๐,๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตย์สาบาน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ~~ด้วยความสัตย์จริง~~ ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากดังกล่าว

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกัน ๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก และแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ ..... นาย ค. ..... ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ ..... พยาน

ลงชื่อ ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๕)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากฯ)

☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

(ท.ด. ๑)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)

แยก ๑ และ แปลงคงเหลือ

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล .....
เลขที่ดิน ๑๑ อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ๓๒๔ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๔ เล่ม ๖ หน้า ๖๔
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เจ้าพนักงานที่ดิน

๒. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก
อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก
อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) ตามคำขอลงวันที่ .....เดือน..... พ.ศ .....

(๔) .....

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ตามบันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ฉบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่ .....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ
ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ .....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน ๑๒ หน้าสำรวจ ๓๒๕
โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๕ เล่ม ๖ หน้า ๖๕
จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา
คงเหลือ ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ .....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๕)

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไล่จากขายฝากฯ)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๕๖๔)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไล่จากขายฝาก ตามระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)	นาย ค ผู้ซื้อฝาก.	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228 -1 ๑๒ ๕๖๕	(ลงชื่อ).....
	ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิการไล่จากขายฝาก ตามบันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไล่จากขายฝาก ฉบับวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....										
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยก โฉนดที่ ๕๖๕ ปลดเงื่อนไขการไล่จากขายฝาก ไม่ต้องยกรายการจดแจ้งแต่อย่างใด										

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๖)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก
(กรณีมีการแบ่งแยกและมีการขายฝากครอบติดอยู่)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งไถ่จากขายฝาก
(ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๗๖ เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างท้ายนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อฝาก
อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ผู้ไถ่ถอน
อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท .....สตางค์ (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ไถ่จากขายฝากเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๗๖ อำเภอ.....เท่านั้น ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๗๕ อำเภอ .....
ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.. เดือน.....พ.ศ. .... เป็นเงิน .....บาท
(.....)

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ซื้อฝาก
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ไถ่ถอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน
นาย ก. แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๖ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕
อำเภอ.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๖)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่จากขายฝาก
(กรณีมีการแบ่งแยกและการขายฝากครอบคลุมอยู่)

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ค. ผู้ซื้อฝาก..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

นาย ก. ผู้ไถ่ถอน..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๖๐,๕๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อ

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๗๕ อำเภอ.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.. เดือน.....พ.ศ. ... เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) ซึ่งภายหลังนาย ค. ผู้ซื้อฝาก ได้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ออกจากกัน ๑ แปลง คือ โฉนดเลขที่ ๘๗๖ อำเภอ ..... โดยยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๘๗๖ เป็นเงิน.....บาท (.....) ส่วนโฉนดเลขที่ ๘๗๕ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ไถ่ถอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๖)

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (กรณีมีการแบ่งแยกและการขายฝากครอบติดอยู่)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงแยกโฉนดที่ ๕๗๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....) (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ) .....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่..เดือน..... พ.ศ.							
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งไถ่จากขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๖ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕ อำเภอ..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.. เดือน.....พ.ศ.							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก
ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

---

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อทันทีที่จดทะเบียน โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายฝากอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งปีและไม่เกินสิบปี นับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก (มาตรา ๑๐) กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝากมีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอจนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

๒. การใช้ทรัพย์สินที่ขายฝาก ผู้ขายฝากยังคงมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝากและให้ตกผลที่งอกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝากด้วย (มาตรา ๑๒)

๓. กำหนดเวลาขายฝาก สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี (มาตรา ๑๐) ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้ซื้อฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้วจะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๔. สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝาก

๔.๑ การใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลา ถ้าผู้ขายฝากต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โดยชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ (มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง)

๔.๒ การใช้สิทธิไถ่กรณีกฎหมายบัญญัติให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปอีก

(๑) กรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ไปยังผู้ขายฝาก ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก (มาตรา ๑๗)

(๒) กรณีผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก แต่ไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี (มาตรา ๑๘ วรรคสอง)

๕. สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝาก...

๕. สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝาก

๕.๑ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่แจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ไปยังผู้ขายฝาก โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากตามที่อยู่ที่ปรากฏในสัญญาขายฝาก กรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิมต้องแจ้งไปด้วยว่าจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่ (มาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง)

๕.๒ หากผู้ซื้อฝากไม่ดำเนินการตามข้อ ๕.๑ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก

๖. การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเป็นคนละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ตามนัยมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้วควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็วหากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อได้ชำระสินไถ่แล้วกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงการวางทรัพย์ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

๗. กรณีมีการไถ่จากขายฝากภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากไปแล้ว เนื่องจากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยผู้ซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ควรระบุให้ได้ใจความว่า

"ผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. .... ยินยอมให้มีการไถ่ถอนได้ พร้อมทั้งรับรองว่าผู้ซื้อฝากมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒"

๘. การกำหนดจำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วจะเกินกว่าร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้ โดยคำนวณนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

๙. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ

การจดทะเบียนขายฝาก ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร

และในการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่จากขายฝากอีกด้วย

การจดทะเบียนจำนอง ผู้ขอจดทะเบียนจะชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนจำนองที่ดินในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์สินที่จำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณีจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ส่วนการจดทะเบียนจำนองห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จะต้องชำระค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์สินที่จำนอง โดยไม่มีเพดานขั้นสูงสุด การจำนองไม่ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามประมวลรัษฎากร ส่วนอากรแสตมป์พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย โดยผู้ให้กู้มีหน้าที่ต้องชำระ

ข้าพเจ้าผู้ขายฝากได้รับทราบคำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ จากพนักงานเจ้าหน้าที่และเข้าใจคำแนะนำตลอดแล้ว ขอยืนยันว่ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนขายฝาก ...(ระบุอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายฝาก)...ต่อไป จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

๑. หลักเกณฑ์	๑.๑ ขายฝากที่ดินประเภทเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ๑.๒ เฉพาะกรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา (มาตรา ๖ วรรคหนึ่ง)
๒. ประเภทการจดทะเบียน	ในการจดทะเบียนขายฝากหรือการจดทะเบียนที่เกี่ยวเนื่องจากการขายฝาก ให้เพิ่มข้อความว่า "(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....)" ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน เว้นแต่การจดทะเบียนที่ทำให้การขายฝากระงับสิ้นไป ไม่ต้องเพิ่มเติมข้อความดังกล่าว
๓. กำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก	กำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่า ๑ ปี แต่ไม่เกิน ๑๐ ปี (มาตรา ๑๐)
๔. สาระสำคัญที่ต้องระบุในสัญญาขายฝาก	รายการที่ต้องระบุ (มาตรา ๘) (๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา (๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก (๓) ราคาที่ขายฝาก (๔) จำนวนสินไถ่ (๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่
๕. การนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้	การใดที่มิได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๖)
๖. การจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก	๖.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าได้ตกลงกันห้ามผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ (มาตรา ๔๙๓ ป.พ.พ.) ๖.๒ หากคู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้ซื้อฝากจะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้บันทึกถ้อยคำผู้ซื้อฝากเดิมว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว
๗. การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก	๗.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าในวันที่ขายฝาก หากผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์และค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก (มาตรา ๑๓) ๗.๒ สอบสวนคู่สัญญาว่า ในระหว่างขายฝากคู่สัญญาจะตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ หากมีค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก
๘. การก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก	๘.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ (มาตรา ๑๖) ๘.๒ หากคู่สัญญาตกลงให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากได้ ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการไถ่ผู้ไถ่ย่อมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใด ๆ
๙. ค่าธรรมเนียม	เรียกเก็บตามปกติ
๑๐. - ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย - ภาษีธุรกิจเฉพาะ - อากรแสตมป์	เรียกเก็บตามปกติ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
เมษายน ๒๕๖๒

การรับวางทรัพย์
ของพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
เทามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.๒๕๖๒ ได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒ และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

มาตรา ๒ "...เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๘ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา" (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒)

มาตรา ๑๐ วรรคสอง "...แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์ ผู้วางทรัพย์ต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ ที่กำหนดไว้ในสัญญา..."

มาตรา ๑๘ "ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว

ให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่เวลาที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์"

โดยบทบัญญัติตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.๒๕๖๒ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากทรัพย์สินนั้นเป็นสถานที่วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ **มีสาระสำคัญ** สรุปได้ดังนี้

๑. ในการวางทรัพย์ ผู้วางทรัพย์ต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา (มาตรา ๑๐ วรรคสอง)

๒. ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี (มาตรา ๑๘ วรรคสอง)

๓. กรณีที่วางทรัพย์ต่อสำนักงานที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน (มาตรา ๑๘ วรรคสี่)

ดังนั้น ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

มีโครงสร้างสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

(๑) หมวด ๑ บททั่วไป

(๒) หมวด ๒ การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้

(๓) หมวด ๓ การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้

(๔) หมวด ๔ การขอรับสินไถ่

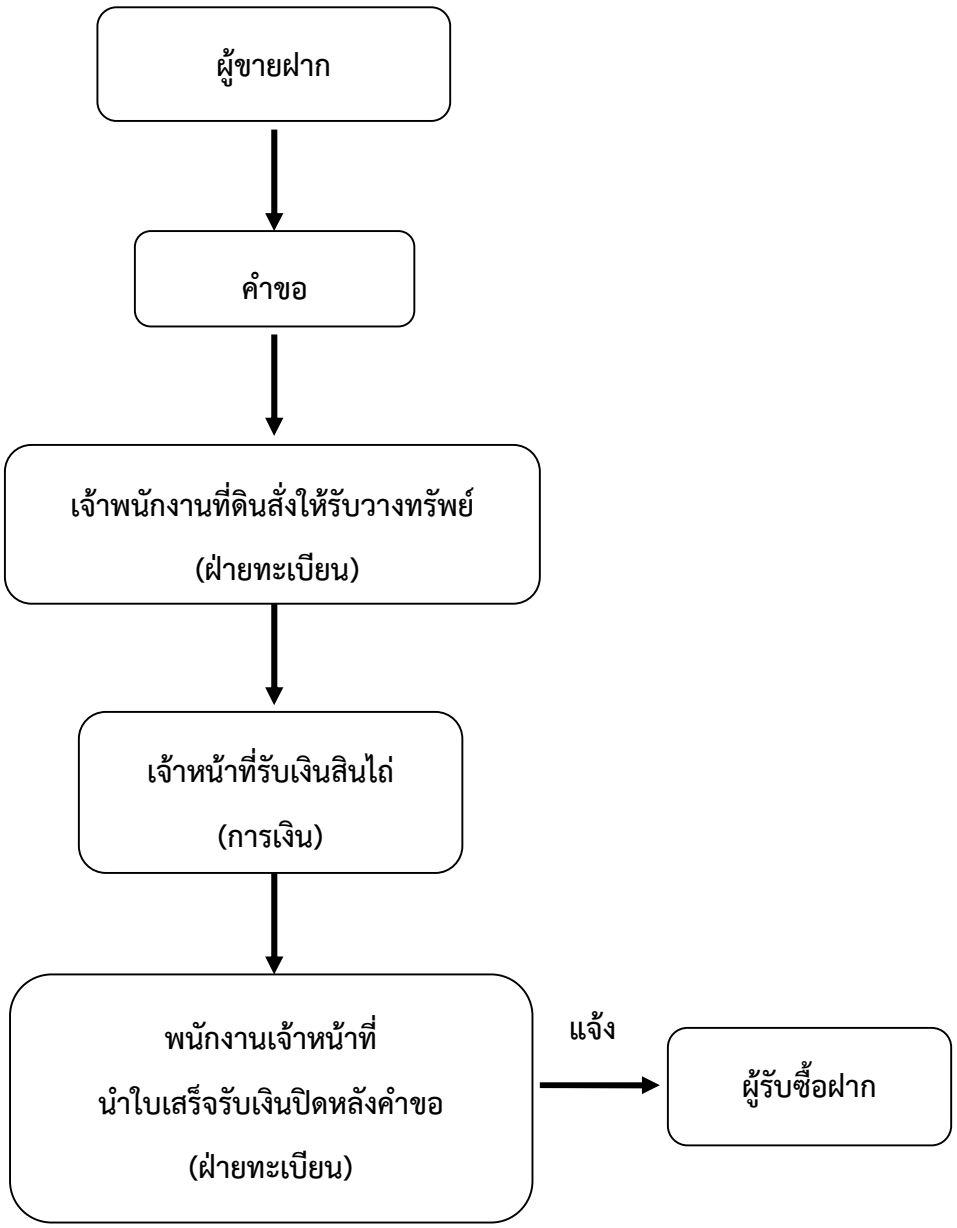
(๕) หมวด ๕ การรับเงิน การนำเงินฝากคลัง การเบิกเงิน การจ่ายเงินและโอนขายบิล

ทั้งนี้ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

และมีรูปแบบกระบวนงานปรากฏตามแผนภูมิ ๑ ถึง ๓

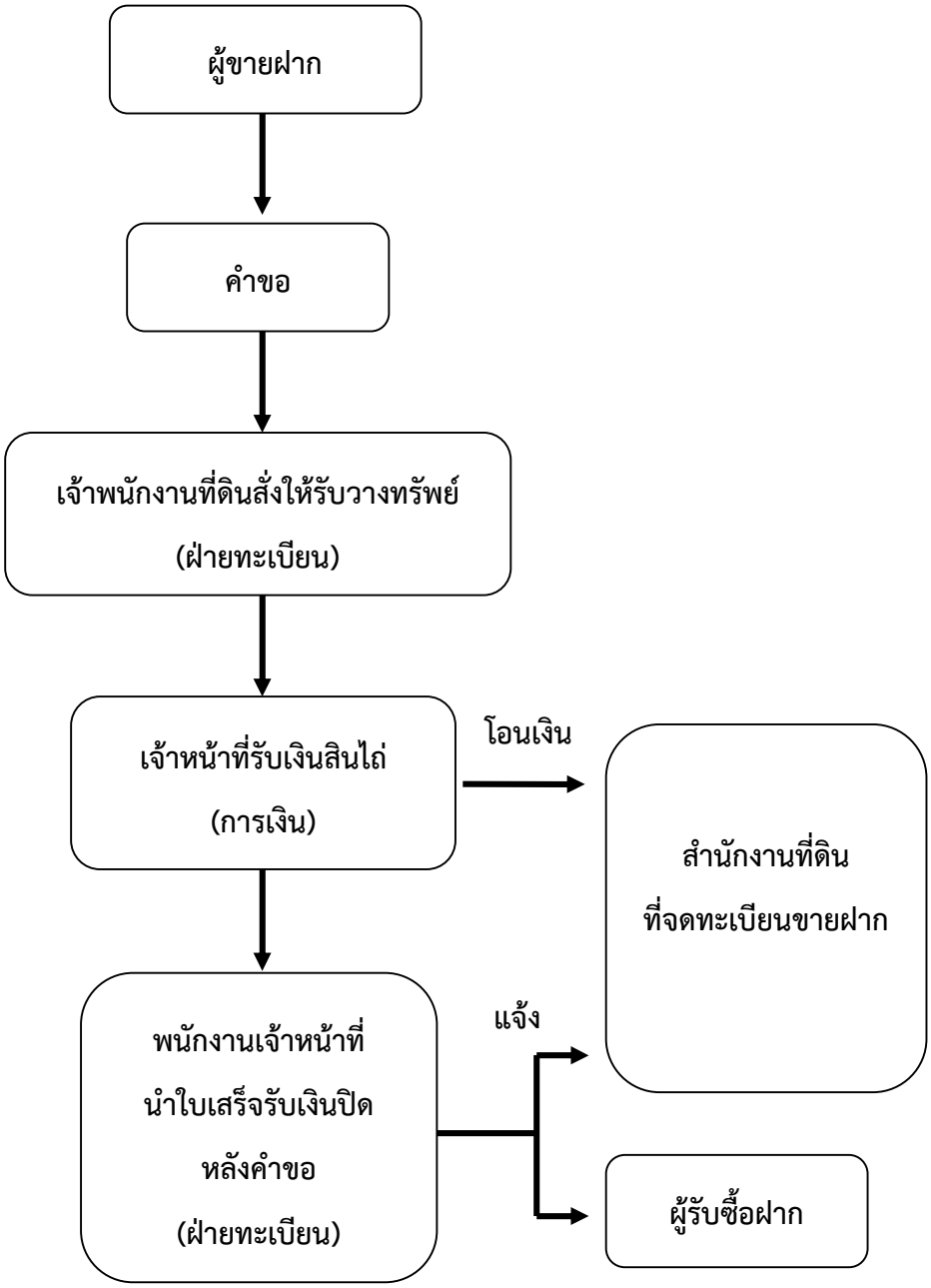
สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

แผนภูมิ ๑
การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้



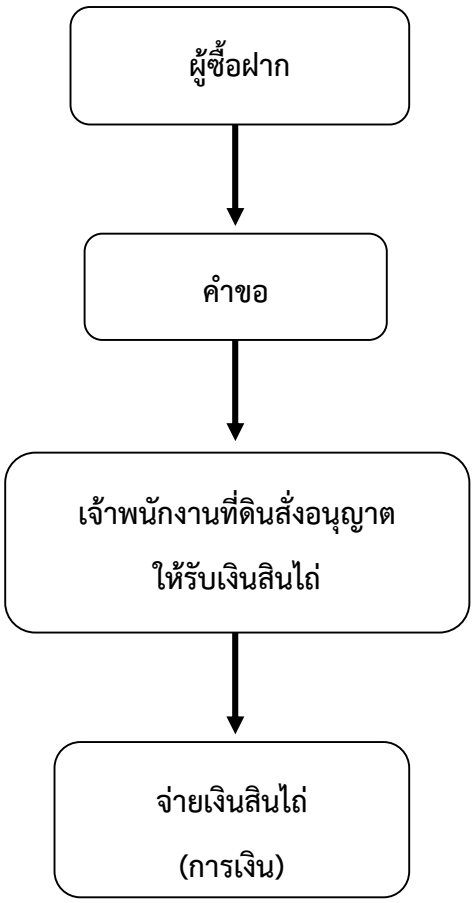
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒

แผนภูมิ ๒
การวางทรัพย์อันสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด
และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒

แผนภูมิ ๓
การรับเงินสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝาก



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

สรุปหลักเกณฑ์การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. หลักเกณฑ์การวางทรัพย์	ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ต่อสำนักงานที่ดินได้ ดังนี้ ๑.๑ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ๑.๒ ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย (มาตรา ๑๗ วรรคสอง) ๑.๓ กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง (มาตรา ๑๘ วรรคสอง) ๑.๔ ในการวางทรัพย์ตาม ๑.๑ , ๑.๒ , และ ๑.๓ ให้ผู้ขายฝากต้อง **<u>วางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก</u>**
๒. สำนักงานที่ดินที่ขอวางทรัพย์	๒.๑ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝากไว้ ๒.๒ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้
๓. การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนไว้	๓.๑ ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ๓.๒ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้ชัดเจนมีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขายฝากกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์
๔. การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้	๔.๑ ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และให้ระบุที่มุมบนขวาของคำขอด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “คำขอต่างสำนักงาน” ๔.๒ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้ชัดเจนมีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขายฝากกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์ ๔.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประสานขอข้อมูลที่รับรองสำเนาถูกต้องจากสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก ๔.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำสั่งไปยังสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก **<u>ด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นทันที</u>** และมีหนังสือนำส่งสำเนาคำขอ สำเนาใบเสร็จรับเงินและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง **<u>ไปให้สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก</u>**
๕. การสั่งรับวางทรัพย์	เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร /สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด /สาขา / ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง **“<u>รับวางทรัพย์</u>”** หรือ **“<u>ไม่รับวางทรัพย์</u>”**
๖. ลงบัญชีอายัดที่ดิน	พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ (มาตรา ๑๘)

๗. การแจ้งผู้ซื้อฝาก...

๗. การแจ้งผู้ซื้อฝาก	กรณีมีคำสั่งรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่และสถานที่รับสินไถ่ภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
๘. การขอรับสินไถ่	๘.๑ ผู้ซื้อฝากยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารมาขอรับสินไถ่ ๘.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินไถ่ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่ ๘.๓ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร /สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา /ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง **“<u>อนุญาตให้รับสินไถ่</u>”** หรือ **“<u>ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่</u>”**
๙. การแจ้งผู้ขายฝาก	พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินไถ่ของผู้ซื้อฝากภายในวันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
๑๐. ค่าธรรมเนียม	ไม่มีกฎหมายให้เรียกเก็บ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๘๕๗

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๖๓๑ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒
๒. แผนภูมิกระบวนงานวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่
๓. สรุปหลักเกณฑ์การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งให้ทราบว่า พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๐ ก วันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า โดยที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒ และมาตรา ๑๘ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้โดยวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๖๒) ดังนั้น

/เพื่อให้...

เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการวางและรับทรัพย์อันเป็นสินไถ่กับสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน รวมทั้งการรับ-โอน-จ่ายเงินอันเป็นสินไถ่เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และเพื่อความสะดวกในการทำความเข้าใจ และแนะนำประชาชน กรมที่ดินจึงได้จัดทำแผนภูมิกระบวนงานวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ตลอดจนสรุปหลักเกณฑ์การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. และ ๓.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒ และมาตรา ๑๘ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้โดยวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน โดยให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน เพื่อให้การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการวางทรัพย์เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“ผู้ขายฝาก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

“สำนักงานที่ดิน” หมายความว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้

/ข้อ ๔...

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินและผู้อำนวยการกองคลังเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
บททั่วไป

ข้อ ๕ ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ต่อสำนักงานที่ดินได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

(๒) ภายในหกเดือน นับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

(๓) กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุ ที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

ในการวางทรัพย์ตาม (๑) (๒) และ (๓) ผู้ขายฝากต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก

หมวด ๒
การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้

ข้อ ๖ เมื่อผู้ขายฝากแสดงความประสงค์ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ท้ายระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

คำขอวางทรัพย์ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้ชัดเจน มีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขอวางทรัพย์กำหนดเงื่อนไขที่ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์ เช่น ให้ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝาก เป็นต้น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

/ข้อ ๗...

ข้อ ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสิทธิของผู้ขายฝาก และข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการวางทรัพย์แล้ว ให้เสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่ง “รับวางทรัพย์” หรือ “ไม่รับวางทรัพย์” ตามข้อมูลและเอกสารหลักฐาน เท่าที่ผู้ขอนำมาแสดงแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยผู้ขอเป็นผู้รับผิดชอบความถูกต้องของข้อมูลนั้น การสั่งรับวางทรัพย์หรือไม่รับวางทรัพย์ต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ยื่นคำขอวางทรัพย์

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสำเนาเอกสารหลักฐานจากต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงแล้วลงชื่อรับรองเป็นหลักฐานเก็บรวมกับคำขอ

ก่อนออกคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามวรรคหนึ่งตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสารบบด้วย

คำสั่งรับหรือไม่รับวางทรัพย์เป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่ง การแจ้งคำสั่ง และสิทธิอุทธรณ์ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๘ เมื่อมีคำสั่งรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบสั่งตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากให้ผู้วางทรัพย์นำเงินไปชำระที่การเงิน เสร็จแล้วให้นำใบเสร็จรับเงินติดไว้ด้านหลังคำขอ แล้วมีหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่และสถานที่รับสินไถ่ภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ในสัญญาขายฝากหรือที่อยู่ที่ผู้ซื้อฝากเคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่ผู้ซื้อฝากได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามนัยมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๗ และข้อ ๓๒ โดยอนุโลม ทั้งนี้เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

หมวด ๓
การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้

ข้อ ๑๐ เมื่อผู้ขายฝากแสดงความประสงค์ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้ ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ท้ายระเบียบนี้

/ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่...

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุที่มุมบนขวาของคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ (ท.ด. ๙) ด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “คำขอต่างสำนักงาน”

ข้อ ๑๑ การดำเนินการเกี่ยวกับการรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามข้อ ๖ วรรคสอง, ข้อ ๗ และ ข้อ ๘ โดยอนุโลม

การตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และเอกสารในสารบบที่เกี่ยวข้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประสานขอข้อมูลที่รับรองความถูกต้องจากสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

ข้อ ๑๒ เมื่อมีคำสั่งรับวางทรัพย์แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำสั่งไปยังสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นทันที และให้มีหนังสือนำส่งสำเนาคำขอ สำเนาใบเสร็จรับเงิน พร้อมสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ไปให้สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากทรัพย์สินนั้น

สำหรับต้นฉบับคำขอ ใบเสร็จรับเงิน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้จัดเก็บเรียงลำดับรวมเป็นรอบปีงบประมาณไว้ที่ฝ่ายทะเบียนเพื่อการตรวจสอบ

การส่งเอกสารการวางทรัพย์ตามวรรคหนึ่งให้แก่สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากให้ส่งภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์

ข้อ ๑๓ เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้รับหนังสือตามข้อ ๑๒ แล้ว ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการอายัดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดินตามนัยข้อ ๑๙ และข้อ ๓๒ โดยอนุโลม

หมวด ๔
การขอรับสินไถ่

ข้อ ๑๔ เมื่อผู้ซื้อฝากแสดงความประสงค์ขอรับสินไถ่ ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ท้ายระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากไว้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดให้ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนขอรับสินไถ่ให้ผู้ซื้อฝากทราบ หากมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อฝากส่งมอบเอกสารหลักฐาน เช่น หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝาก หรือเอกสารอื่นใด ให้ผู้ซื้อฝากแนบเอกสารหลักฐานดังกล่าวนั้นพร้อมกับคำขอรับสินไถ่ด้วย

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินไถ่ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่ แล้วให้เสนอความเห็นต่อ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

/หรือเจ้าพนักงานที่ดิน...

หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่ง “อนุญาตให้รับสินไถ่” หรือ “ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่” การสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่หรือไม่อนุญาตให้รับสินไถ่ต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ยื่นคำขอรับเงินสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น

กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอนำหลักฐานที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ไปขอรับสินไถ่จากการเงิน และเมื่อมีการจ่ายเงินให้กับผู้ขอแล้วให้นำหลักฐานการจ่ายเก็บเข้าสารบบ

คำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่หรือไม่อนุญาตให้รับสินไถ่เป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่ง การแจ้งคำสั่ง และสิทธิอุทธรณ์ ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินไถ่ของผู้ซื้อฝากภายในวันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ในสัญญาขายฝากหรือที่อยู่ที่ผู้ขายฝากเคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่ผู้ขายฝากได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ผู้ขายฝากมาดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก

หมวด ๕
ส่วนที่ ๑
การรับเงิน การนำเงินฝากคลัง

ข้อ ๑๖ การรับเงินให้รับเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ตามหลักเกณฑ์วิธีปฏิบัติที่กระทรวงการคลังกำหนด เว้นแต่กรณีที่มีเหตุขัดข้อง หรือมีความจำเป็นเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรับเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ได้ ให้รับเป็นเงินสด หรือเช็ค หรือเอกสารแทนตัวเงินอื่นที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๑๗ ออกใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ตามใบสั่ง จำนวน ๓ ฉบับ พร้อมกัน ฉบับแรกให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่สองส่งให้ฝ่ายทะเบียนเพื่อติดไว้ด้านหลังคำขอ ฉบับที่สามเก็บเป็นหลักฐานไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน เพื่อให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินตรวจสอบ

ข้อ ๑๘ ห้ามขูดลบ แก้ไข จำนวนเงิน หรือเพิ่มเติมข้อความใด ๆ หรือชื่อผู้ชำระเงินในใบเสร็จรับเงิน

ข้อ ๑๙ การยกเลิกใบสั่งหรือใบเสร็จรับเงินไม่ว่ากรณีใด จะต้องได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่ดิน-กรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ที่รับจดทะเบียน แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๐ ให้นำเงินที่รับไว้เป็นสินไถ่ ฝากคลัง ชื่อบัญชี “บัญชีเงินรายรับเพื่อรอจัดสรรถอนคืน ส่งคลัง” รหัสบัญชีเงินฝาก ๐๐๗๗๓ (ส่วนกลาง) และ ๑๐๗๗๓ (ส่วนภูมิภาค) ประเภท ๑๘๐๐ ภายในวันทำการถัดไป

/ส่วนที่ ๒...

ส่วนที่ ๒

การเบิกเงิน การจ่ายเงินและโอนขายบิล

ข้อ ๒๑ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากเป็นหน่วยงานผู้เบิก เมื่อเจ้าหน้าที่การเงินได้รับใบสั่งตามข้อ ๑๔ ให้ใช้เป็นหลักฐานประกอบคำขออนุมัติเบิกเงินจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เป็นผู้เบิก เพื่อเบิกเงินจากคลังในระบบ GFMIS ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๒๒ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากเป็นหน่วยงานย่อย ให้ฝ่ายทะเบียนส่งหลักฐานคำขอรับเงินสินไถ่ที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ให้เจ้าหน้าที่การเงินสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาผู้เบิก ใช้เป็นหลักฐานประกอบการจัดทำคำขอเบิกเงินจากคลังในระบบ GFMIS ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๒๓ การขอเบิกเงินในระบบ GFMIS ให้เจ้าหน้าที่การเงินบันทึกขอเบิกเงินจากคลังด้วยแบบ ขบ.๐๓ ประเภทเอกสาร KI ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๒๔ การจ่ายเงินให้จ่ายผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ให้ผู้มีสิทธิรับเงินโดยให้ผู้มีสิทธิรับเงินกรอกแบบแจ้งข้อมูลการรับเงินโอนผ่านระบบตามที่กระทรวงการคลังกำหนด พร้อมแนบสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร

ข้อ ๒๕ การโอนขายบิลในระบบ GFMIS ให้เจ้าหน้าที่การเงินนำหลักฐานที่ได้รับตามข้อ ๒๒ มาบันทึกขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เป็นหน่วยงานผู้เบิก เพื่อขอเบิกเงินโดยการโอนขายบิลในระบบ GFMIS และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้ฝ่ายทะเบียน

ข้อ ๒๖ ให้ใช้รายงานสรุปผลการโอนเงิน (Detail Report และ Summary Report/ Transaction History) ที่ได้จากระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) เป็นหลักฐานการจ่ายและให้เก็บไว้ให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินตรวจสอบ

ส่วนที่ ๓

การรายงานและการบัญชี

ข้อ ๒๗ ให้บันทึกรายการบัญชีเกี่ยวกับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ในระบบ GFMIS และจัดทำทะเบียนคุมการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามรูปแบบที่กำหนดแนบท้ายระเบียบนี้

/ข้อ ๒๘...

ข้อ ๒๘ ให้จัดทำรายงานทุกสิ้นวันทำการ และแสดงจำนวนเงินรวมของทรัพย์อันเป็นสินไถ่ในช่องหมายเหตุของรายงานเงินคงเหลือประจำวัน เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๙ ทุกสิ้นเดือนให้จัดทำรายงานทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ตามรูปแบบที่กำหนดแนบท้ายระเบียบนี้ เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกทราบ

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

(ท.ด. ๕)

ตัวอย่างคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

คำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

ฉบับที่.....

ที่ดิน (ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....(ระบุชื่อผู้ฝาก / ทายาท / ผู้รับโอนสิทธิการไถ่)..... ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. เนื่องจากผู้ขายฝากได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้กับ.....ณ สำนักงานที่ดิน.....ตามหนังสือสัญญาขายฝาก มีกำหนด.....ฉบับลงวันที่.....เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) ซึ่งครบกำหนดเวลาไถ่คืนตามหนังสือสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในวันที่.....ประสงค์จะชำระสินไถ่และขอไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าวนี้ แต่เนื่องจากการชำระสินไถ่ไม่อาจกระทำได้เพราะ.....(ระบุเหตุที่ขอวางทรัพย์).....จึงขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่เพื่อขอไถ่ถอนจากขายฝากที่ดิน จำนวน.....บาท (.....) ต่อสำนักงานที่ดิน.....เพื่อให้ผู้ซื้อฝากมารับเอาเงินค่าสินไถ่ดังกล่าว และขอสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ โดยมีเงื่อนไขการรับทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ว่าผู้ซื้อฝากต้องส่งมอบเอกสาร คือ ( ) โฉนดที่ดิน / หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....เลขที่ดิน.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....( ) ต้นฉบับสัญญาขายฝากที่ดินฉบับผู้ซื้อฝากฉบับลงวันที่.....( ) อื่น ๆ.....ระบุ.....ส่งมอบต่อเจ้าหน้าที่ก่อนจะรับสินไถ่ที่ได้วางไว้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าเป็นผู้มีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ โดยเป็น ( ) ผู้ขายฝาก / ( ) ทายาทของผู้ขายฝาก / ( ) ผู้รับโอนสิทธิการไถ่ และได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

( ) ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากตามข้อ ๑.

( ) ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒)

( ) ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ได้สิ้นสุดลง (ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒)

ข้อ ๓. ฉะนั้นขอให้สำนักงานที่ดิน.....รับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ของข้าพเจ้าไว้ และดำเนินการต่อไปด้วย

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้ขอวางทรัพย์

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ( ) หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือก

ตัวอย่างคำขอรับสินไถ่

(ท.ด. ๙)

คำขอรับสินไถ่

ฉบับที่.....

ที่ดิน (ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้ซื้อฝาก / ทายาท / ผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก) ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....มีข้อความดังต่อไปนี้:-

ข้อ ๑. ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอรับสินไถ่ที่ผู้วางทรัพย์ได้วางไว้ เพื่อเป็นค่าไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ที่ได้จดทะเบียนไว้แก่ผู้ซื้อฝาก ตามสัญญาขายฝาก มีกำหนด.....ฉบับลงวันที่.....เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....)

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้ว โดยได้ส่งมอบเอกสารไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังนี้ ( ) โฉนดที่ดิน / หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่..... เลขที่ดิน..... แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... ( ) หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝาก ( ) อื่น ๆ ระบุ.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าเป็นผู้มีสิทธิรับสินไถ่ โดยเป็น ( ) ผู้ซื้อฝาก / ( ) ทายาทผู้ซื้อเดิม / ( ) ผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๔. ฉะนั้น ขอได้โปรดอนุญาตให้ข้าพเจ้ารับสินไถ่ที่ผู้วางทรัพย์ได้วางไว้ และหากมีค่าใช้จ่ายข้าพเจ้ายอมเสียให้

คำสั่งเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับสินไถ่

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก.....

รับทราบคำสั่ง

(.....)

ผู้ขอรับสินไถ่

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ( ) หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือก

(ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากเรื่องการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่)

ที่ ..... สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

เรื่อง การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

เรียน (ผู้ซื้อฝาก).....

อ้างถึง หนังสือสัญญาขายฝาก ลงวันที่.....

หนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ลงวันที่.....

ตามที่ท่านได้จดทะเบียนรับซื้อฝาก/ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินโฉนดที่ดิน/หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ไว้กับ (นาย/นาง/นางสาว) ..... ผู้ขายฝาก เมื่อวันที่..... นั้น

สำนักงานที่ดิน..... ขอเรียนว่า ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากโดยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน บัดนี้ (นาย/นาง/นางสาว) ..... ผู้ขายฝาก ได้วางเงินอันเป็นสินไถ่ เป็นจำนวน.....บาท ต่อสำนักงานที่ดิน..... โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อฝากปฏิบัติก่อนรับสินไถ่ คือ ส่งมอบเอกสาร ( )โฉนดที่ดิน / หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ( ) หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินฉบับผู้ซื้อฝาก ( ) อื่น ๆ..... จึงขอให้ (นาย/นาง/นางสาว) ..... ผู้ซื้อฝาก ไปรับเงินอันเป็นสินไถ่ พร้อมด้วยเอกสารตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดข้างต้น และสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ซื้อฝาก ณ สำนักงานที่ดิน.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.....

โทรสาร.....

(ตัวอย่างหนังสือส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก)

ที่ ..... สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

เรื่อง การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ฉบับที่..... ลงวันที่.....

และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง จำนวน.....ฉบับ

ด้วยมีผู้ขอยื่นคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่เพื่อขอไถ่ถอนจากขายฝากที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ตามสัญญาขายฝากที่ดิน ฉบับลงวันที่.....ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... ตามคำขอฉบับที่..... ลงวันที่.....ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... มีคำสั่งรับวางทรัพย์แล้วแต่วันที่.....

สำนักงานที่ดิน.....จึงขอส่งคำขอและเอกสารทั้งหมด รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยมาเพื่อให้สำนักงานที่ดิน.....ซึ่งรับจดทะเบียนขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าว ดำเนินการหมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.....

โทรสาร.....

(ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ขายฝากเรื่องการรับสินไถ่และการจดทะเบียนไถ่ถอน)

ที่ ..... สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

เรื่อง การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

เรียน (ผู้ขายฝาก).....

อ้างถึง คำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ฉบับที่..... ลงวันที่.....

ตามที่ท่านได้ยื่นคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ไว้ที่สำนักงานที่ดิน..... เพื่อให้ผู้ซื้อฝากมารับเอาไปเป็นค่าไถ่ถอนจากขายฝากที่ดิน (โฉนดที่ดิน/หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด) เลขที่.....

บัดนี้ (นาย/นาง/นางสาว) ..... ผู้ซื้อฝาก ได้รับเงินสินไถ่และส่งมอบ (โฉนดที่ดิน/หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด) พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ท่านซึ่งเป็นผู้ขายฝากสามารถไปยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.....

โทรสาร.....

วิธีการบันทึกรายการบัญชีเกี่ยวกับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ในระบบ GFMIS (ท้องที่เดียวกัน)

กรณีรับและนำส่งเงินฝากคลัง

1

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ		
			ชื่อบัญชี		รหัสบัญชี
1	บันทึกการรับเงินการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่	ZRP_RB นส.01			
	1.1 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค	ประเภทเอกสาร RB	เดบิต	เงินสดในมือ	1101010101
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
	1.2 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร	ประเภทเอกสาร RB	เดบิต	เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101020601
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
	1.3 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร IB	เดบิต	พักเงินสดรับ	1101010110
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
	1.4 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร IB	เดบิต	เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	1101020606
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
	1.5 การรับชำระเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (KTB Corporate Online)	ประเภทเอกสาร RB	เดบิต	เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101020601
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
2	นำเงินฝากคลัง โดยการนำส่งเงินที่ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ให้เลือก "เงินฝากคลัง" ในใบนำฝาก ระบบ gfmis จะบันทึกรายการ Auto				
	2.1 กรณีนำส่งเป็นเงินสด	ประเภทเอกสาร CJ	เดบิต	ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)	5210010102
			เครดิต	พักเงินนำส่ง	1101010112

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
	2.2 กรณีนำส่งเป็นเช็ค	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** พักรอ Clearing	5210010102 1101010113
	2.3 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** พักเงินนำส่ง	5210010102 1101010112
	2.4 กรณีนำส่งเป็นเงินสดและเช็ค (Interface)	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** พักเงินสดรับ	5210010102 1101010110
	2.5 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ (Interface)	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	5210010102 1101020606
	2.6 กรณีนำส่งเงินผ่านระบบ KTB Corporate Online	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** พักเงินนำส่ง	5210010102 1101010112
	- ระบบบันทึกรายการนำส่งคลัง Auto	ประเภทเอกสาร R2	เดบิต **พักเงินนำส่ง** **เครดิต** เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101010112 11010201601

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ		
			ชื่อบัญชี		รหัสบัญชี
	- ระบบปรับเพิ่มเงินฝากคลัง Auto	ประเภทเอกสาร RX	เดบิต	เงินฝากคลัง	1101020501
			เครดิต	รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	4308010105
๓	บักทึกการนำเงินส่งคลังในระบบ เมื่อได้รับ Pay-in Slip จากธนาคาร ให้พิมพ์เลขอ้างอิง 16 หลัก บันทึกลงหน้าจอในระบบ gfmis	ZRP_R2 นส.02-1			
	3.1 กรณีนำส่งเงินเป็นเงินสดและเช็ค	ประเภทเอกสาร R2	เดบิต	พักเงินนำส่ง	1101010112
			เครดิต	เงินสดในมือ	1101010101
	- เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto		เดบิต	พักรอ Clearing	1101010113
			เครดิต	พักเงินนำส่ง	1101010112
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto	ประเภทเอกสาร RX	เดบิต	เงินฝากคลัง	1101020501
			เครดิต	รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	4308010105
	3.2 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ	ประเภทเอกสาร R2	เดบิต	พักเงินนำส่ง	1101010112
			เครดิต	เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101020601
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto	ประเภทเอกสาร RX	เดบิต	เงินฝากคลัง	1101020501
			เครดิต	รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	4308010105

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ	
			ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
	3.3 กรณีนำส่งเงินสดและเช็ค Interface (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร I9	**เดบิต** พักเงินนำส่ง **เครดิต** พักเงินสดรับ (Interface)	1101010112 1101010110
	- เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto		**เดบิต** พักรอ Clearing **เครดิต** พักเงินนำส่ง	1101010113 1101010112
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto	ประเภทเอกสาร IX	**เดบิต** เงินฝากคลัง **เครดิต** รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	1101020501 4308010105
	3.4 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ (Interface)	ประเภทเอกสาร I9	**เดบิต** พักเงินนำส่ง **เครดิต** เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	1101010112 1101020606
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto (Interface)	ประเภทเอกสาร IX	**เดบิต** เงินฝากคลัง **เครดิต** รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	1101020501 4308010105

กรณีถอนเงินฝากคลัง (ท้องที่เดียวกัน)

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ		
				ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
1	การบันทึกถอนเงินฝากคลัง โดยใช้หลักฐานการขอเบิกและสำเนาหนังสือแจ้ง ให้บันทึกการขอเบิกเงิน	ZFE60_KI/ ขบ 03			
	1.1 บันทึกการขอเบิกไม่อ้างใบสั่งซื้อ สั่งจ้าง และจ่ายผ่านส่วนราชการให้บุคคลภายนอก	ประเภทเอกสาร KI	เดบิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
			เครดิต	เจ้าหนี้การค้า - ภายนอก	2101010102
	1.2 กรมบัญชีกลางอนุมัติรายการขอเบิกเงิน (Auto)	ประเภทเอกสาร KY	เดบิต	ค้างรับกรมบัญชีกลาง	1102050124
			เครดิต	รายได้ระหว่างหน่วยงาน -หน่วยงานรับเงินนอกงบประมาณจากกรมบัญชีกลาง (T/R)	4308010101
	1.3 ระบบจะบันทึกรายการปรับลดเงินฝากคลัง Auto	ประเภทเอกสาร J0	เดบิต	ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/E)	5210010105
			เครดิต	เงินฝากคลัง	1101020501
	1.4 กรมบัญชีกลางสั่งจ่ายเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ) ของหน่วยงานผู้เบิก (Auto)	ประเภทเอกสาร PY	เดบิต	เงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ)	1101020604
			เครดิต	ค้างรับกรมบัญชีกลาง	1102050124
	1.5 บันทึกจ่ายเงินให้กับผู้มีสิทธิ	ZF_53_PM/ ขจ 05 ประเภทเอกสาร PM	เดบิต	เจ้าหนี้การค้า - ภายนอก	2101010102
			เครดิต	เงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ)	1101020604

วิธีการบันทึกรายการบัญชีเกี่ยวกับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ในระบบ GFMIS (ต่างท้องที่)

กรณีรับและนำส่งเงินฝากคลัง

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ		
			ชื่อบัญชี		รหัสบัญชี
1	บันทึกการรับเงินการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่	ZRP_RB นส.01			
	1.1 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค	ประเภทเอกสาร RB	**เดบิต**	เงินสดในมือ	1101010101
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
	1.2 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร	ประเภทเอกสาร RB	เดบิต	เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101020601
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
	1.3 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร IB	**เดบิต**	พักเงินสดรับ	1101010110
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
	1.4 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร IB	**เดบิต**	เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	1101020606
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
	1.5 การรับชำระเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (KTB Corporate Online)	ประเภทเอกสาร RB	เดบิต	เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101020601
			เครดิต	เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว	2207020102
2	นำเงินฝากคลัง โดยการนำส่งเงินที่ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ให้เลือก "เงินฝากคลัง" ในใบนำฝาก ระบบ gfmis จะบันทึกรายการ Auto				
	2.1 กรณีนำส่งเป็นเงินสด	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต**	ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน	5210010102
				โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)	
			เครดิต	พักเงินนำส่ง	1101010112

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
	2.2 กรณีนำส่งเป็นเช็ค	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** พักรอ Clearing	5210010102 1101010113
	2.3 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** พักเงินนำส่ง	5210010102 1101010112
	2.4 กรณีนำส่งเป็นเงินสดและเช็ค (Interface)	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** พักเงินสดรับ	5210010102 1101010110
	2.5 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ (Interface)	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	5210010102 1101020606
	2.6 กรณีนำส่งเงินผ่านระบบ KTB Corporate Online	ประเภทเอกสาร CJ	**เดบิต** ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน โอนเงินนอกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E) **เครดิต** พักเงินนำส่ง	5210010102 1101010112
	- ระบบบันทึกรายการนำส่งคลัง Auto	ประเภทเอกสาร R2	เดบิต **พักเงินนำส่ง** **เครดิต** เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101010112 11010201601

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ		
				ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
	- ระบบปรับเพิ่มเงินฝากคลัง Auto	ประเภทเอกสาร RX	เดบิต	**เงินฝากคลัง**	1101020501
			เครดิต	รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	4308010105
๓	บักทึกการนำเงินส่งคลังในระบบ เมื่อได้รับ Pay-In Slip จากธนาคาร ให้พิมพ์เลขอ้างอิง 16 หลัก บันทึกลงหน้าจอในระบบ gfmis	ZRP_R2 นส.02-1			
	3.1 กรณีนำส่งเงินเป็นเงินสดและเช็ค	ประเภทเอกสาร R2	**เดบิต**	พักเงินนำส่ง	1101010112
			เครดิต	เงินสดในมือ	1101010101
	- เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto		**เดบิต**	พักรอ Clearing	1101010113
			เครดิต	พักเงินนำส่ง	1101010112
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto	ประเภทเอกสาร RX	**เดบิต**	เงินฝากคลัง	1101020501
			เครดิต	รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	4308010105
	3.2 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ	ประเภทเอกสาร R2	**เดบิต**	พักเงินนำส่ง	1101010112
			เครดิต	เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง	1101020601
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto	ประเภทเอกสาร RX	**เดบิต**	เงินฝากคลัง	1101020501
			เครดิต	รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	4308010105

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ		
			ชื่อบัญชี		รหัสบัญชี
	3.3 กรณีนำส่งเงินสดและเช็ค Interface (เฉพาะ สนง.ที่รับและนำส่ง Interface)	ประเภทเอกสาร I9	**เดบิต**	พักเงินนำส่ง	1101010112
			เครดิต	พักเงินสดรับ (Interface)	1101010110
	- เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto		**เดบิต**	พักรอ Clearing	1101010113
			เครดิต	พักเงินนำส่ง	1101010112
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto	ประเภทเอกสาร IX	**เดบิต**	เงินฝากคลัง	1101020501
			เครดิต	รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	4308010105
	3.4 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ (Interface)	ประเภทเอกสาร I9	**เดบิต**	พักเงินนำส่ง	1101010112
			เครดิต	เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง	1101020606
	- ระบบจะบันทึกรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto (Interface)	ประเภทเอกสาร IX	**เดบิต**	เงินฝากคลัง	1101020501
			เครดิต	รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R)	4308010105

กรณีโอนขายบิล (เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดที่มีการวางทรัพย์โอนเงินฝากคลังให้สำนักงานที่ดินจังหวัดที่ดำเนินการจดทะเบียนขายฝาก)

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
	การบันทึกโอนขายบิลเงินจากการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดที่ดำเนินการจดทะเบียนขายฝาก (ต่างท้องที่)	ZRP_RK บช 04 ประเภทเอกสาร RK	**เดบิต** เงินรับฝากของรัฐบาล (ผู้โอน) 99999 **เครดิต** เงินฝากคลัง 15005	2111020101 1101020501
			เดบิต เงินฝากคลัง (ผู้รับโอน) 15005 **เครดิต** เงินรับฝากของรัฐบาล 99999	1101020501 2111020101
			เดบิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว (ผู้โอน) 15005 **เครดิต** เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว (ผู้รับโอน) 15005	2207020102 2207020102

กรณีถอนเงินฝากคลัง (เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด (หน่วยผู้เบิก) ที่ดำเนินการจดทะเบียนขายฝาก ได้รับโอนเงินฝากคลังจากสำนักงานที่ดินจังหวัดที่วางทรัพย์)

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ ชื่อบัญชี	รหัสบัญชี
	การบันทึกถอนเงินฝากคลัง โดยใช้หลักฐานการขอเบิกและสำเนาหนังสือแจ้ง ให้บันทึกการขอเบิกเงิน	ZFB60_KI/ ขบ 03		
	1. บันทึกการขอเบิกไม่อ้างใบสั่งซื้อ สั่งจ้าง และจ่ายผ่านส่วนราชการให้บุคคลภายนอก	ประเภทเอกสาร KI	**เดบิต** เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว **เครดิต** เจ้าหนี้การค้า - ภายนอก	2207020102 2101010102
	2. กรมบัญชีกลางอนุมัติรายการขอเบิกเงิน (Auto)	ประเภทเอกสาร KY	เดบิต ค้างรับกรมบัญชีกลาง เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน -หน่วยงาน รับเงินนอกงบประมาณจากกรมบัญชีกลาง (T/R)	1102050124 4308010101

ลำดับ	รายการ	คำสั่งงาน/ GFMIS Web online ประเภทเอกสาร	ส่วนราชการ		
			ชื่อบัญชี		รหัสบัญชี
	3. ระบบจะบันทึกรายการปรับลดเงินฝากคลัง Auto	ประเภทเอกสาร J0	เดบิต	ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (T/E)	5210010105
			เครดิต	เงินฝากคลัง	1101020501
	4. กรมบัญชีกลางสั่งจ่ายเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ) ของหน่วยงานผู้เบิก (Auto)	ประเภทเอกสาร PY	เดบิต	เงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ)	1101020604
			เครดิต	ค้างรับกรมบัญชีกลาง	1102050124
	5. บันทึกจ่ายเงินให้กับผู้มีสิทธิ	ZF_53_PM/ ขจ 05 ประเภทเอกสาร PM	เดบิต	เจ้าหนี้การค้า - ภายนอก	2101010102
			เครดิต	เงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ)	1101020604

ทะเบียนคุมการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ (ท้องที่เดียวกัน) แบบ 1

ลำดับที่	วัน เดือน ปี (วันรับ)	ชื่อ-สกุล ผู้ขายฝาก/ที่อยู่	ชื่อ-สกุล ผู้รับซื้อฝาก/ที่อยู่	หนังสือสำคัญ			ที่ดิน			จำนวนเงิน	เลขที่ ใบเสร็จ รับเงิน ที่	วัน เดือน ปี (นำส่ง/ฝากคลัง)	เลขที่เอกสาร (นำส่ง/ฝากคลัง)	วัน เดือน ปี (จ่ายเงิน/โอนเงิน)	เลขที่บัญชี ผู้รับซื้อฝาก	หมายเหตุ
				โฉนดที่ดิน/ น.ส.3ก/ น.ส.3	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด							
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(20)
รวมวันนี้ (17)																
รวมเดือนนี้ (18)																
รวมแต่ต้นปี (19)																

คำอธิบายแบบทะเบียนคุมการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ (ท้องที่เดียวกัน)

ทะเบียนคุมเงินสินไถ่ถอนขายฝาก ใช้สำหรับบันทึกการรับและถอนเงินสินไถ่ถอนขายฝาก รหัสบัญชีเงินฝาก xxxxx ในภาพรวมหน่วยเบิกจ่าย

การบันทึกรายการในช่องต่าง ๆ ให้ปฏิบัติดังนี้

(1) ลำดับที่	ให้บันทึกลำดับที่ 1/ปีงบประมาณ เช่น 1/2562, 2/2562 เป็นต้น
(2) วัน เดือน ปี (วันรับ)	ให้บันทึก วัน เดือน ปี ที่มีการรับขายฝาก
(3) ชื่อสกุลผู้ขายฝาก/ที่อยู่	ให้บันทึกชื่อ - สกุล และที่อยู่อาศัยตามบัตรประชาชน/ที่อยู่อาศัยจริง
(4) ชื่อสกุลผู้รับขายฝาก/ที่อยู่	ให้บันทึกชื่อ - สกุล และที่อยู่อาศัยตามบัตรประชาชน/ที่อยู่อาศัยจริง
(5-7) หนังสือสำคัญ	ให้บันทึกเลขที่โฉนด เลขที่ดิน หน้าสำรวจ
(8-10) ที่ดิน	ให้บันทึกที่ตั้งของที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด
(11) จำนวนเงิน	จำนวนเงินที่ขายฝาก
(12) เลขที่ใบเสร็จรับเงินที่	ให้บันทึกเลขที่ใบเสร็จรับเงิน
(13) วัน เดือน ปี (นำส่ง/ฝากคลัง)	ให้บันทึก วัน เดือน ปี กรณีหน่วยงานย่อยส่งเอกสารให้หน่วยเบิก
(14) เลขที่เอกสาร (นำส่ง/ฝากคลัง)	ให้บันทึกเลขที่เอกสารนำส่งหรือนำฝากคลัง
(15) วัน เดือน ปี (โอนเงิน)	ให้บันทึก วัน เดือน ปี ที่ จ่ายเงินหรือ โอนเงิน
(16) เลขที่เอกสารการโอนเงิน	ให้บันทึกเลขที่เอกสารการโอนเงินเข้าบัญชี
(17) รวมวันนี้	ทุกสิ้นวันให้รวมยอดวันนี้
(18) รวมเดือนนี้	ทุกสิ้นเดือน ให้รวมยอดเดือนนี้
(19) รวมแต่ต้นปี	ทุกสิ้นเดือน ให้รวมยอดรวมแต่ต้นปี
(20) หมายเหตุ	ให้บันทึกระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดสัญญา

* กรณีหน่วยงานย่อย บันทึกข้อมูล (1) - (14)

แบบ 2

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

งานการเงินและบัญชี ฝ่ายอำนวยการ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ขอรายงานการรับเงินและจ่ายเงินวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ประจำเดือน ..... ดังนี้

สรุป

รายงานการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

ประจำเดือน.....

สำนักงานที่ดิน.....

ลำดับที่ (1)	วัน เดือน ปี (2)	รายการ (3)	รับ (4)	จ่าย (5)	คงเหลือ (6)	หมายเหตุ (8)
		รวม (7)				

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่การเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าการเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ

ทราบ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

คำอธิบายรายงานการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

(1) ลำดับที่	ให้บันทึกลำดับที่ 1/ปีงบประมาณ เช่น 1/2562, 2/2562 เป็นต้น
(2) วัน เดือน ปี	ให้บันทึก วัน เดือน ปี ที่มีวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่
(3) รายการ	ให้บันทึกชื่อ - สกุล ที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ของผู้ขายฝาก
(4) รับ	ให้บันทึกจำนวนรับ
(5) จ่าย	ให้บันทึกจำนวนเงินจ่าย
(6) คงเหลือ	ให้บันทึกจำนวนเงินคงเหลือ
(7) รวม	รวมวันนี้
(8) หมายเหตุ	ให้บันทึกข้อความอื่นที่จำเป็น

แบบ 3

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

งานการเงินและบัญชี ฝ่ายอำนวยการ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ขอรายงานการรับเงินและจ่ายเงินวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

รายงานการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

ประจำวัน.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ลำดับที่ (1)	ชื่อ-สกุล ผู้ขายฝาก/ที่อยู่ (2)	ชื่อ-สกุล ผู้รับซื้อฝาก/ที่อยู่ (3)	รับ (4)	จ่าย (5)	คงเหลือ (6)	หมายเหตุ (9)
	รวมเดือนนี้ (7)					
	รวมแต่ต้นปี (8)					

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่การเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าการเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ

ทราบ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

คำอธิบายรายงานการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

(1) ลำดับที่	ให้บันทึกลำดับที่ 1/ปีงบประมาณ เช่น 1/2562, 2/2562 เป็นต้น
(2) ชื่อ - สกุล ผู้ขายฝาก/ที่อยู่	ให้บันทึกชื่อ - สกุล ที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ของผู้ขายฝาก
(3) ชื่อ - สกุล ผู้รับซื้อฝาก/ที่อยู่	ให้บันทึกชื่อ - สกุล ที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ของผู้รับซื้อฝาก
(4) รับ	ให้บันทึกจำนวนรับ
(5) จ่าย	ให้บันทึกจำนวนเงินจ่าย
(6) คงเหลือ	ให้บันทึกจำนวนเงินคงเหลือ
(7) รวมเดือนนี้	ทุกสิ้นเดือน ให้รวมยอดเดือนนี้
(8) รวมแต่ต้นปี	ทุกสิ้นเดือน ให้รวมยอดรวมแต่ต้นปี
(9) หมายเหตุ	ให้บันทึกข้อความอื่นที่จำเป็น

แบบ 4

รายงานเงินคงเหลือประจำวัน

ส่วนราชการ.....จังหวัด/อำเภอ.....

ประจำวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

รายการ (1)	จำนวนเงิน (2)	หมายเหตุ (3)
ธนบัตร เหรียญกษาปณ์ เช็ค .....ฉบับ อื่น ๆ (ระบุชื่อ) .... **รวมทั้งสิ้น บาท**		เงินมัดจำรังวัด.....บาท เงินสินไถ่.....บาท รับหลังปิดบัญชี.....บาท

จำนวนเงิน (ตัวอักษร) .....

(ลงชื่อ)..... .....(4)..... เจ้าหน้าที่การเงิน

(ลงชื่อ)..... .....(5)..... หัวหน้ากองคลัง

คณะกรรมการเก็บรักษาเงินได้ตรวจนับเงินและหลักฐานแทนตัวเงินถูกต้องตามรายการข้างต้นแล้ว จึงได้นำเงินเข้าเก็บรักษาไว้ในตู้นิรภัย

....(6)..... .....

กรรมการ กรรมการ กรรมการ

.....(7).....

หัวหน้าส่วนราชการ

ข้าพเจ้าได้รับเงินและเอกสารแทนตัวเงินตามรายละเอียดข้างต้นนี้แล้ว

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ)..... .....(8)..... เจ้าหน้าที่การเงิน

คำอธิบายแบบรายงานเงินคงเหลือประจำวัน(หน่วยผู้เบิก)

รายงานเงินคงเหลือประจำวัน ใช้สำหรับแสดงรายละเอียดประเภทเงินคงเหลือที่มีอยู่ในความรับผิดชอบของส่วนราชการ ได้แก่ ธนบัตร เหรียญกษาปณ์ เช็ค และอื่น ๆ

การบันทึกรายการในช่องต่าง ๆ ให้ปฏิบัติดังนี้

(1) รายการ ให้แสดงรายละเอียดประเภทเงินคงเหลือที่มีอยู่ในความรับผิดชอบของส่วนราชการ

(2) จำนวนเงิน ให้แสดงยอดคงเหลือของแต่ละประเภทที่อยู่ในความรับผิดชอบของส่วนราชการตามรายการที่ (1)

(3) หมายเหตุ ให้บันทึกข้อความอื่นที่จำเป็น เช่น รับเงินหลังปิดบัญชี.....บาท เช็ค.....ฉบับ เป็นเงิน.....บาท เงินวางทรัพย์สินไถ่.....บาท ฯลฯ

(4) ลงชื่อ ให้เจ้าหน้าที่การเงิน (ผู้จัดทำรายงาน) ลงลายมือชื่อ และเขียนชื่อ นามสกุล ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง

(5) ลงชื่อ ให้หัวหน้างานการเงิน ลงลายมือชื่อ และเขียนชื่อ นามสกุล ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง

(6) กรรมการ ให้คณะกรรมการที่แต่งตั้งตามระเบียบลงลายมือชื่อ

(7) หัวหน้าส่วนราชการ ให้หัวหน้าส่วนราชการลงลายมือชื่อ และเขียนชื่อ นามสกุล ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง

(8) ลงชื่อ ให้เจ้าหน้าที่การเงินผู้รับผิดชอบรับเงินและเอกสารแทนตัวเงิน ลงลายมือชื่อรับเงินจากคณะกรรมการในวันทำการถัดไป

แบบ 5

ส่วนราชการ.....

รายงานเงินคงเหลือประจำวัน

ประจำวันที่.....

ประเภท (1)	เงินสด (2)	เงินฝาก ธนาคาร (3)	เงินฝากส่วน ราชการผู้เบิก (4)	รวม (5)	หมายเหตุ (6)
เงินรายได้ที่จัดเก็บ เงินมัดจำรังวัด					เงินสินไถ่.....บาท รับหลังปิดบัญชี.....บาท

ลงชื่อ.....(7)..... ผู้จัดทำรายงาน

(.....)

ตำแหน่ง.....

คณะกรรมการเก็บรักษาเงิน ได้ตรวจนับเงินสดคงเหลือประจำวันถูกต้อง ตามรายการข้างต้นแล้ว และได้นำเงินสดเก็บรักษาไว้ในตู้นิรภัยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

....(8)..... .....

กรรมการ กรรมการ กรรมการ

ลงชื่อ.....(9)..... หัวหน้าหน่วยงานย่อย

(.....)

ตำแหน่ง.....

ข้าพเจ้า/ผู้รับมอบหมายได้รับเงินสดตามรายการข้างต้นแล้ว

เมื่อวันที่ ..... เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....(10).....ผู้รับเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าหน่วยงานย่อย

คำอธิบายแบบรายงานเงินคงเหลือประจำวัน(หน่วยงานย่อย)

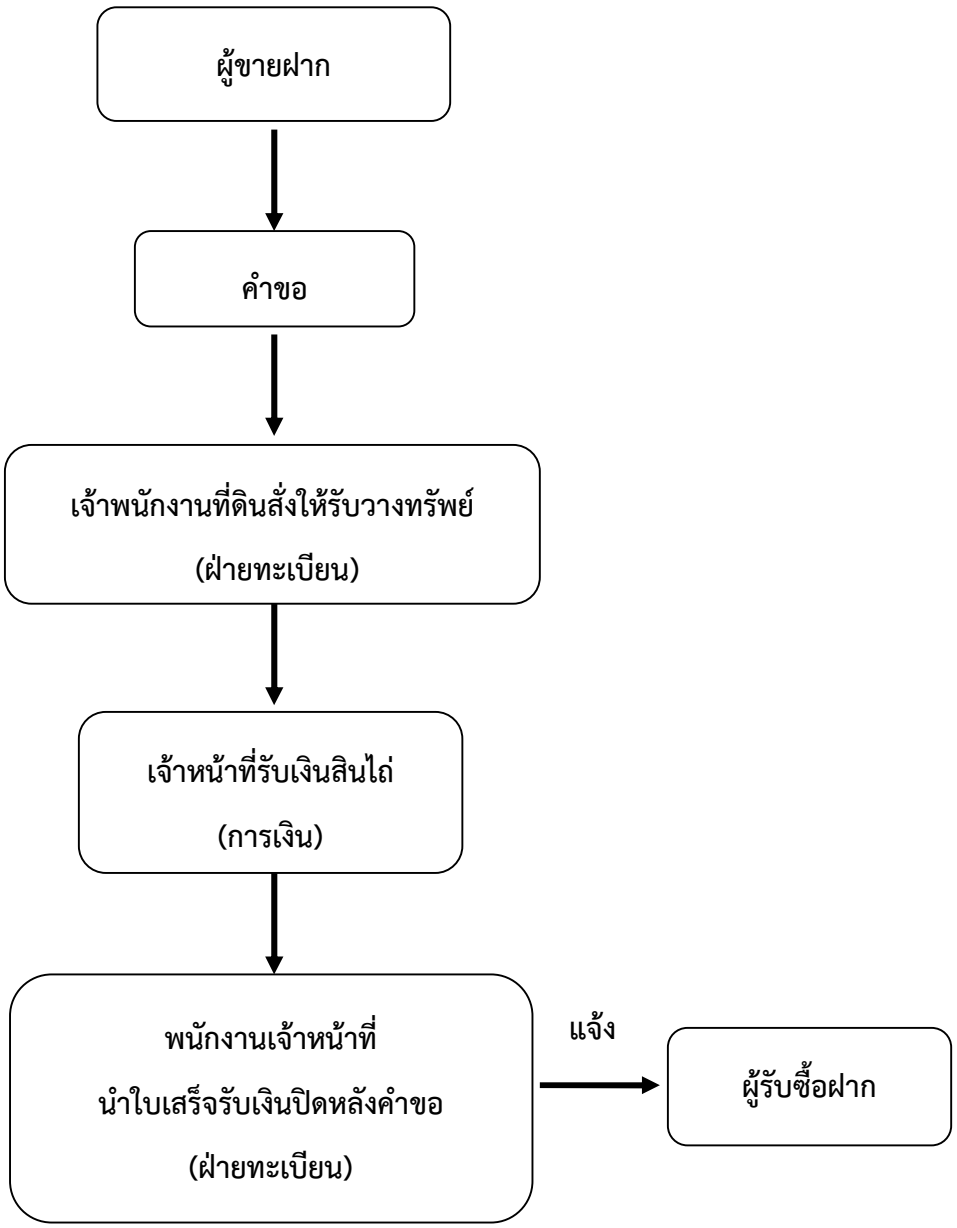
รายงานเงินคงเหลือประจำวัน ใช้สำหรับแสดงรายละเอียดประเภทเงินคงเหลือที่อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานย่อย ได้แก่ เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินฝากส่วนราชการผู้เบิก โดยจัดเก็บข้อมูลจากทะเบียนคุมการรับและนำส่งหรือนำฝาก และทะเบียนคุมเงินนอกงบประมาณ ประเภทเงินมัดจำรังวัด

การบันทึกรายการในช่องต่าง ๆ ให้ปฏิบัติดังนี้

(1) ประเภท	ให้แสดงประเภทเงินและรายละเอียด (ถ้ามี)
(2) เงินสด	ให้แสดงยอดเงินคงเหลือแต่ละประเภทที่อยู่ในรูปของ เงินสด เช็ค หรือดราฟท์ ซึ่งยอดรวมของเงินสดจะต้องเท่ากับจำนวนเงินที่กรรมการตรวจนับได้ ณ สิ้นวันทำการ
(3) เงินฝากธนาคาร	ให้แสดงยอดเงินคงเหลือแต่ละประเภทที่ฝากธนาคาร
(4) เงินฝากส่วนราชการผู้เบิก	ให้แสดงยอดเงินมัดจำรังวัดคงเหลือที่ฝากสำนักงานที่ดินจังหวัด
(5) รวม	ให้แสดงยอดรวมของเงินแต่ละประเภท
(6) หมายเหตุ	ให้บันทึกข้อความอื่นที่จำเป็น เช่น รับเงินหลังปิดบัญชี.....บาท บาท, เช็ค.....ฉบับ เป็นเงิน.....บาท เงินวางทรัพย์สินไถ่.....บาท ฯลฯ
(7) ลงชื่อ	ให้ผู้จัดทำรายงานลงลายมือชื่อ และเขียนชื่อ นามสกุล ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง
(8) กรรมการ	ให้คณะกรรมการที่แต่งตั้งตามระเบียบลงลายมือชื่อ
(9) ลงชื่อ	ให้หัวหน้าหน่วยงานย่อยลงลายมือชื่อ และเขียน ชื่อ นามสกุล ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง
(10) ลงชื่อ....ผู้รับเงิน	ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเงินสด ลงลายมือชื่อเมื่อรับเงินจากกรรมการในวันทำการถัดไป

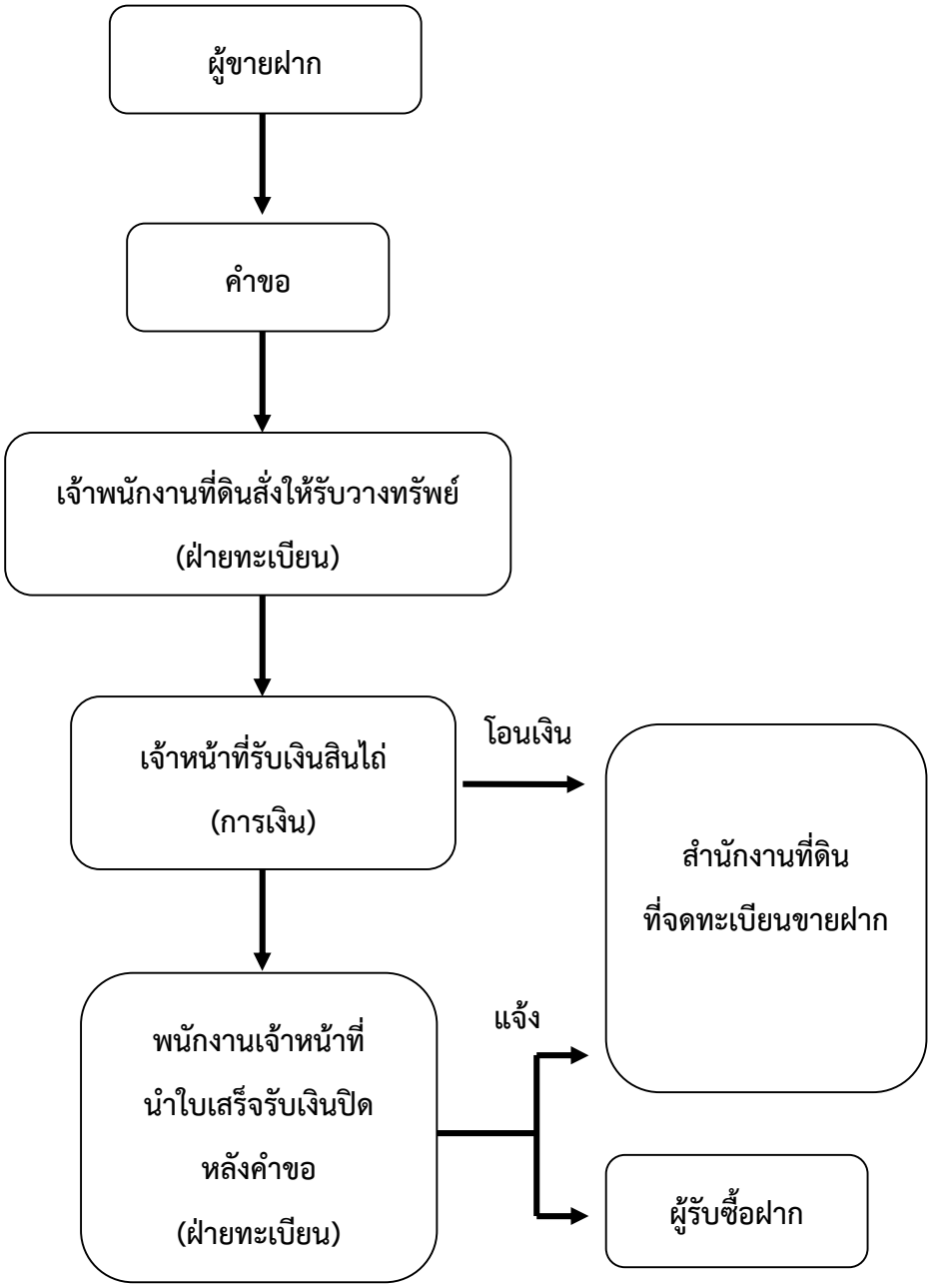
สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

แผนภูมิ ๑
การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้



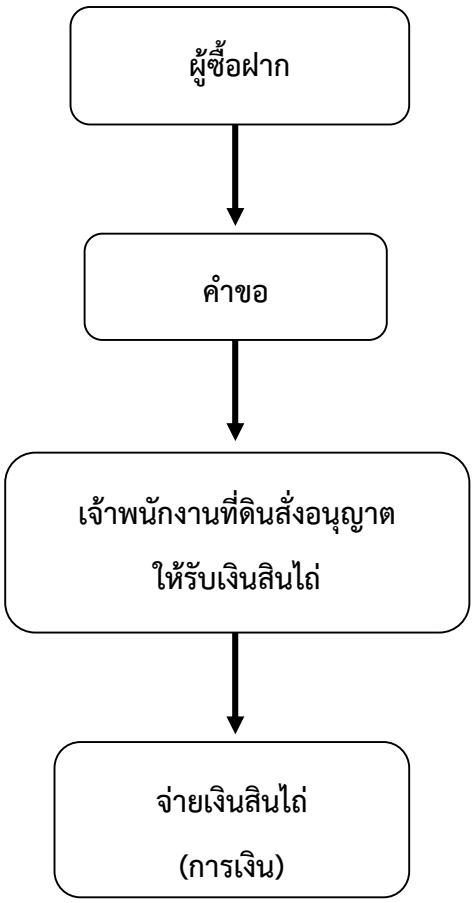
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒

แผนภูมิ ๒
การวางทรัพย์อันสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด
และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒

แผนภูมิ ๓
การรับเงินสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝาก



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

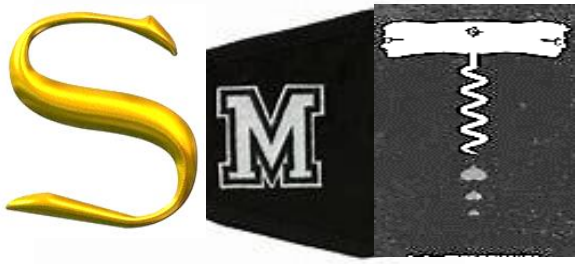
สรุปหลักเกณฑ์การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. หลักเกณฑ์การวางทรัพย์	ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ต่อสำนักงานที่ดินได้ ดังนี้ ๑.๑ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ๑.๒ ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย (มาตรา ๑๗ วรรคสอง) ๑.๓ กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง (มาตรา ๑๘ วรรคสอง) ๑.๔ ในการวางทรัพย์ตาม ๑.๑ , ๑.๒ , และ ๑.๓ ให้ผู้ขายฝากต้อง **<u>วางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก</u>**
๒. สำนักงานที่ดินที่ขอวางทรัพย์	๒.๑ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝากไว้ ๒.๒ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้
๓. การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนไว้	๓.๑ ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ๓.๒ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้ชัดเจนมีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขายฝากกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์
๔. การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้	๔.๑ ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และให้ระบุที่มุมบนขวาของคำขอด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “คำขอต่างสำนักงาน” ๔.๒ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้ชัดเจนมีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขายฝากกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์ ๔.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประสานขอข้อมูลที่รับรองสำเนาถูกต้องจากสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก ๔.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำสั่งไปยังสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก **<u>ด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นทันที</u>** และมีหนังสือนำส่งสำเนาคำขอ สำเนาใบเสร็จรับเงินและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง **<u>ไปให้สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก</u>**
๕. การสั่งรับวางทรัพย์	เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร /สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด /สาขา / ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง **“<u>รับวางทรัพย์</u>”** หรือ **“<u>ไม่รับวางทรัพย์</u>”**
๖. ลงบัญชีอายัดที่ดิน	พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ (มาตรา ๑๘)

๗. การแจ้งผู้ซื้อฝาก...

๗. การแจ้งผู้ซื้อฝาก	กรณีมีคำสั่งรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่และสถานที่รับสินไถ่ภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
๘. การขอรับสินไถ่	๘.๑ ผู้ซื้อฝากยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารมาขอรับสินไถ่ ๘.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินไถ่ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่ ๘.๓ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร /สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา /ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง **“<u>อนุญาตให้รับสินไถ่</u>”** หรือ **“<u>ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่</u>”**
๙. การแจ้งผู้ขายฝาก	พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินไถ่ของผู้ซื้อฝากภายในวันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
๑๐. ค่าธรรมเนียม	ไม่มีกฎหมายให้เรียกเก็บ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒

ส่วนมาตรฐาน
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน