

รวมระเบียบ คำสั่ง กรมที่ดิน เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมประเภทต่าง ๆ

(เล่ม ๓)
(ปี พ.ศ. ๒๕๕๗ - ๒๕๖๒)

✦ พระราชบัญญัติคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
และที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

✦ พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางสิทธิ
พ.ศ. ๒๕๖๒

รวบรวมโดย :
นายชัยชาญ สิกิริวิรัชธรรม
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน

- รวมระเบียบ คำสั่ง กรมที่ดิน
เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมประเภทต่าง ๆ
(เล่ม ๓)
(ปี พ.ศ. ๒๕๕๗ – ๒๕๖๒)
- พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒
- พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ
พ.ศ. ๒๕๖๒

รวบรวมโดย :

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ
กรมที่ดิน

๒๕๖๓

คำนำ

หนังสือรวมระเบียบ คำสั่งกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทต่าง ๆ เล่ม ๓ (ปี พ.ศ. ๒๕๕๗ - ๒๕๖๒) เป็นการจัดพิมพ์รวมระเบียบต่อเนื่องจากเล่ม ๑ (ปี พ.ศ. ๒๕๕๓ - พ.ศ. ๒๕๕๓) แจกเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๓) และเล่ม ๒ (ปี พ.ศ. ๒๕๕๔ - พ.ศ. ๒๕๕๖ แจกเมื่อปี ๒๕๕๗) โดยการจัดพิมพ์ครั้งนี้ได้นำระเบียบกรมที่ดินที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งใช้บังคับในปี พ.ศ. ๒๕๕๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๗ ระเบียบ คือ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๕๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๖๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ และ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน

ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ พร้อมทั้งได้นำกฎหมายใหม่จำนวน ๒ ฉบับ คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ นำมาพิมพ์รวมไว้ด้วย (แต่เนื่องจากกฎกระทรวงซึ่งออกตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิออกไม่ทันการปิดเล่ม ทำให้หนังสือฉบับนี้จึงยังไม่สามารถนำกฎกระทรวงทรัพย์สินสิทธิและระเบียบกรมที่ดินในเรื่องดังกล่าวมาพิมพ์ไว้ได้) โดยผู้จัดทำได้จัดทำหัวข้อสำคัญในแต่ละข้อของระเบียบไว้เช่นเดิม เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถนำไปใช้ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว

ในการจัดพิมพ์ครั้งนี้ก็ยังคงเป็นเช่นเดิม คือไม่ได้จัดพิมพ์เพื่อจำหน่าย หากแต่จัดพิมพ์เพื่อมอบเป็นส่วนตัวให้พี่ – น้อง – เพื่อนชาวดินได้มีระเบียบที่เป็นปัจจุบันไว้ใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้เกิดความถูกต้องและเป็นประโยชน์แก่กรมที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อเป้าหมายในการให้บริการประชาชนเป็นที่ตั้ง และในการจัดทำต้นฉบับก็ยังคงได้รับความช่วยเหลือจากคุณสายฝน สมบูรณ์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เป็นผู้จัดพิมพ์ต้นฉบับและปรับแก้ไขตามความต้องการของผู้เขียน จึงทำให้หนังสือเล่มนี้สำเร็จได้ด้วยดี จึงขอขอบคุณไว้ ณ ที่นี้ด้วย โดยผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินตามสมควร

ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
ธันวาคม ๒๕๖๒

สารบัญ

	หน้า
คำนำ	ก
สารบัญ	ค
๑. หมวด ๖ ประมวลกฎหมายที่ดิน	๑
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	๑๑
๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๖ /๒๕๕๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน	๑๙
๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙๕๕ /๒๕๕๒ เรื่อง กำหนดหน้าที่ และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ของเจ้าพนักงานที่ดิน	๒๓
๕. การเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมและธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	๓๑
๖. พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒	๖๕
๗. พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหา พ.ศ. ๒๕๖๒	๗๙
๘.ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๗)	๙๑

๙. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ๑๘๙
การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบ
หลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖
(แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐)
๑๐. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิ ๒๒๓
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มี
โฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘
๑๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ๒๔๕
ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรอง
ราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง
ด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐
๑๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ๒๗๙
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๖๒
๑๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและ ๓๓๕
นิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒
๑๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ๔๒๕
ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

หมวด ๖ ประมวลกฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด ๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๗๑^๑ ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็น **เจ้าพนักงาน**
พนักงานเจ้าหน้าที่* จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม **ผู้มีอำนาจ**
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ **จดทะเบียน**
พาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่
สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงาน **จดทะเบียน**
ที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการ **ต่างสำนักงาน**
สื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้ **(ปัจจุบันยัง**
เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน **ปฏิบัติไม่ได้)**
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
และการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่
สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย

^๑ มาตรา ๗๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

* มาตรา ๗๑ แก้ไขโดยมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติ แก้ไข
เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ :-การปฏิบัติการ
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ
หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภออยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้
ใช้บังคับ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อน จนกว่ารัฐมนตรี
จะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป

เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการ
รังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศ
กำหนดในราชกิจจานุเบกษา^๒

มาตรา ๗๒^๓ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิ *ยื่นคำขอ*
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม
มาตรา ๗๑

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรค *ยื่นคำขอ*
หนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือ *ต่างสำนักงาน*
รับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่ง
หนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑
ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมี
การประกาศหรือต้องมีการรังวัด

มาตรา ๗๓ เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ *นิติกรรมโมฆะ*
ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะ
กรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้น *นิติกรรมโมฆียะ*
ปรากฏว่าเป็นโมฆียะกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจด
ทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จด

^๒ มาตรา ๗๑ วรรคสอง เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐

^๓ มาตรา ๗๒ แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๗๔ ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๓ ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียก
บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่
เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

อำนาจสอบสวน
และเรียกคน
หรือเอกสาร

ถ้ามีกรณีเป็นที่ยอมรับเชื่อได้ว่า การขอจด
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยง
กฎหมาย หรือเป็นที่ยอมรับเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดิน
เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี
คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด

กรณีหลีกเลี่ยง
กฎหมายหรือ
เพื่อประโยชน์
ต่างด้าว

มาตรา ๗๕^๔ การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึก
ข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้น แล้วแต่กรณี
แล้วให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับ
เจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ทำสัญญาและ
จดทะเบียน
ทั้งสองฉบับ

มาตรา ๗๖ ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำ
การสอบสวนและรังวัดหมายเขตไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ออก
โฉนดที่ดิน ให้ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามความในมาตรา ๗๑

จดทะเบียน
ใบไต่สวน

^๔ มาตรา ๗๕ แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

การจดทะเบียนดังกล่าวในวรรคก่อน ให้จัดแจ้ง
ในใบไต่สวน อนุโลมตามวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

มาตรา ๗๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม **วิธีการจด**
เกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวล **ทะเบียน**
กฎหมายนี้มีได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตาม
หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง*

มาตรา ๗๘ การขอจดทะเบียนสิทธิและ **แจ้งการ**
นิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและ **ครอบครอง**
พาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจาก **(ครอบครอง**
นิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตาม **ประปักษ์)**
หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง*

มาตรา ๗๙^๕ ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะ **การขอแบ่งแยก**
แบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงหรือรวมที่ดินหลาย **หรือรวมโฉนด**
แปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วย
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม
มาตรา ๗๑

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) และแก้ไขเพิ่มเติมตาม
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) , กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ.
๒๕๓๑), กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๖) และ ฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ.
๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.
๒๔๙๗

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

^๕ มาตรา ๗๙ แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลง
วันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้นำมาตรา ๖๙
 มาใช้บังคับโดยอนุโลมด้วย และถ้าจะต้องจด
 ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติ
 กรรมเสียก่อน แล้วจึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับ
 ใหม่ให้

- จดทะเบียน
 ก่อนออกแปลง
 แบ่งแยก
 - นำเรื่อง
 คัดค้าน/
 ไกล่เกลี่ยสอบ
 เขตมาใช้
 ขอไถ่ถอน
 ฝ่ายเดียว

มาตรา ๘๐^๖ ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือ
 ไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิใน
 ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับ
 ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอน
 แล้ว ให้ผู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นำ
 หลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียน
 ไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ให้
 จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียน
 สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการ
 ไถ่ถอนนั้น

มาตรา ๘๑^๗ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
 อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดก
 นำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
 หรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นพร้อมด้วย
 หลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงาน

โอนมรดก

^๖ มาตรา ๘๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
 ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖

^๗ มาตรา ๘๑ แก้ไขโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
 กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียก หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้^๘

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยาน *สอบสวน*
หลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศ *ประกาศ*
โดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ *และจด*
สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่ง *ทะเบียนโอน*
อำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วน *มรดก*
ตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ที่ทำการ
ผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และ
บริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้
พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคล
ที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทและมีได้มาด้วยในวันยื่นคำขอ
ทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดก
โต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็น
ที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามกับผู้ขอแสดง
หลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และ
วิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง^{๙ *}

^๘ มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไข
เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖

^๙ มาตรา ๘๑ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไข
เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖

^{*} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ในกรณีที่มีทนายทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียก
บุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่
เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

โต้แย้ง

เปรียบเทียบ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งประการใดแล้ว ให้
แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการ
ฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้อง
พร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมา
แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนด เวลาดังกล่าว
ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ไม่พอใจฟ้อง

ศาล

ในกรณีที่ทนายทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายใน
กำหนดเวลาตามความในวรรคสี่ หรือทนายทอื่นซึ่งมี
สิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับ
มรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำ
หลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจด
ทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด
ประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่ง
นั้น

ฟ้องศาลระงับ

จดทะเบียน

มาตรา ๘๒^{๑๐} ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียน **ผู้จัดการมรดก** ลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑ **โอนมรดก**

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้ **ทรัพย์สิน**

^{๑๐} มาตรา ๘๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตรา ๘๓^{๑๑} ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินไดอัน อาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลงและผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ^{*}

^{๑๑} มาตรา ๘๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

^{*} คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้

ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ และมาตรา ๗๗ มาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ภายใต้บังคับข้อ ๘ และข้อ ๙ บุคคลใดมีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การยื่นคำขอ

แบบ ท.ด.๑ และแบบ ท.ด.๑ ก. ตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด

ข้อ ๒. ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วย คือ

การสอบสวน

(๑) สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๒) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

(๓) การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียน

ข้อ ๓. ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสอบสภาพของที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยคู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้

ออกตรวจสอบสภาพ

ข้อ ๔. นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญาให้ทำเป็นคู่ฉบับเพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้ผู้เป็นฝ่ายอีก ๑ ฉบับ หรือ ๒ ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึก ข้อตกลงให้ทำ ๑ ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

การจัดทำ
เอกสาร

ข้อ ๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวหรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน

กรณีต้อง
ประกาศ

ประกาศตามวรรคหนึ่งให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน

ปิดประกาศ

ห้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นแห่งละ
หนึ่งฉบับ

ข้อ ๖. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม *ช่วยกันไม่*
ดังต่อไปนี้ ไม่ต้องประกาศตามความในข้อ ๕ คือ *ต้องประกาศ*

(๑) การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือนิติกรรม
เช่น เลิกเช่า เลิกภาระจำยอม เป็นต้น

(๒) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่
เกี่ยวเนื่องกับการจำนอง เช่น การไถ่ถอน การขึ้นเงิน
การผ่อนต้น การโอนสิทธิ การโอนหลุดเป็นสิทธิ การ
โอนชำระหนี้จำนอง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือ
หนี้อื่นจำนองเป็นประกัน เป็นต้น

(๓) การไถ่ถอนจากการขายฝาก การปลด
เงื่อนไขการไถ่ หรือการโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝาก

(๔) การจดทะเบียนการได้มาจากการขาย
ทอดตลาดโดยมีการบังคับคดีทางศาล

(๕) การจดทะเบียนตาม (๒) (๓) หรือ (๔)
แล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่น ต่อไปในวันเดียวกัน

(๖) เมื่อมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ครบกำหนดแล้ว
ต่อมา มีการตกลงเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือ
เปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา

(๗) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท
หนึ่งประเภทใดซึ่งได้กระทำติดต่อกันในวันเดียวกัน เมื่อการ
จดทะเบียนลำดับแรกนั้นมีการประกาศตามข้อ ๕ แล้ว

(๘) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งศาล

(๙) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งพนักงาน
เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๗. ในการประกาศตามความในข้อ ๕. ถ้า
ไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาแล้ว ให้ดำเนินการ
จดทะเบียนต่อไป ในกรณีที่ผู้คัดค้าน ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและทำการ
เปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือ
สัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการ
ตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้
ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อ
มีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตาม
ผลแห่งคำพิพากษา

กรณีมีการ
คัดค้าน

ข้อ ๘. การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒
ให้ดำเนินการดังนี้

จดทะเบียน
ทรัพย์สิน

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
พร้อมด้วยคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดง
ว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนี้

(๒) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนด
ที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มา
โดยการครอบครอง

(๓) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลาย
คนแต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้
สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มาขึ้นชื่อรวมในโฉนด
ที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภท
ได้มาโดยการครอบครอง โดยเติมชื่อผู้ได้มาลงใน
โฉนด ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก

โดยให้ผู้ได้มาและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ ไปดูและระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน แล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

(๔) ในกรณีตาม (๑) (๒) และ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้อธิบาย โฉนดที่ดินสูญหายให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้ โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป

(๕) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดง ลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิมแสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

(๖) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ข้อ ๙. การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้

จดสิทธิกรณีอื่น
นอกจาก
นิติกรรม

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

(๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย

(๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (๒) โดยอนุโลม

(๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่เช่นจำนอง เช่า การจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลงชื่อ) พลเรือโท สุนาวินวิวัฒน์

(พลเรือโท สุนาวินวิวัฒน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๔๗)

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ ๖๖ /๒๕๕๒
เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ ๖๖/๒๕๕๒
เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน

โดยที่พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดมาตรฐานกำหนดตำแหน่งข้าราชการพลเรือนสามัญทุกส่วนราชการเข้าประเภทตำแหน่ง สายงาน และระดับตำแหน่งตามมาตรฐานกำหนดตำแหน่งใหม่ ทำให้ชื่อตำแหน่งของข้าราชการเปลี่ยนแปลงไป จึงเป็นการสมควรปรับปรุงคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๖/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับชื่อตำแหน่งของข้าราชการที่เปลี่ยนแปลงไปตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงได้ออกคำสั่ง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๖/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๒ เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน

ข้อ ๒ แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ในสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินสาขา เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขานั้น ๆ คือ

- (๑) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
- (๒) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน
- (๓) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน
- (๔) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปในฝ่ายรังวัด

(๕) ข้าราชการพลเรือนสามัญประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการ ขึ้นไป หรือประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไป ซึ่งอธิบดีกรมที่ดิน แต่งตั้งให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งตาม (๒) (๓) และ (๔) เป็นการชั่วคราว

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) ถาวร เสนเนียม

(นายถาวร เสนเนียม)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

คำสั่งกรมที่ดิน

ที่ ๙๕๕ / ๒๕๕๒

เรื่อง กำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของ
เจ้าพนักงานที่ดิน



คำสั่งกรมที่ดิน

ที่ ๙๕๕ /๒๕๕๒

เรื่อง กำหนดหน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน

โดยที่เห็นสมควรปรับปรุงกำหนดหน้าที่และทุน
ทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้า
พนักงานที่ดิน ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดิน
จังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสียใหม่ เพื่อให้
การปฏิบัติหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ของเจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินดังกล่าวเป็นไป
อย่างถูกต้อง เหมาะสม และสอดคล้องกับชื่อตำแหน่ง
ตามมาตราฐานกำหนดตำแหน่งใหม่ตามพระราชบัญญัติ
ระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑

เหตุผล

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่ง
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.
๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบ
บริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕
ประกอบกับข้อ ๒ (๑)(๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่ง
กฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวง
มหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความใน
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.
๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงออกคำสั่งไว้ดังต่อไปนี้

อำนาจที่ใช้ออก
คำสั่ง

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓๔๖/ ๒๕๓๙ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๙ เรื่อง กำหนด หน้าที่และทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ของเจ้าพนักงานที่ดิน

คำสั่งที่ยกเลิก

ข้อ ๒ ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาทุกสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งมีผู้ดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาประเภทอำนวยการระดับสูง หรืออำนวยการระดับต้น ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับงานด้านทะเบียนที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุด ทุกกรณี เว้นแต่การลงลายมือชื่อในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การส่งเปรียบเทียบการออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๖๐ การส่งแก้ไขแผนที่และหรือเนื้อที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การส่งโอนมรดก การส่งการเรื่องเปรียบเทียบมรดก เรื่องใบแทน เรื่องการอายัด การจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจดทะเบียนอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การส่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียน เช่น ขาย ขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน ฯลฯ ซึ่งมีทุนทรัพย์เกิน ทุนทรัพย์ที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีอำนาจจดทะเบียน หรือเกินกว่าสิบล้านบาท ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และ

*กรณีสำนักงาน
ที่ดินที่เจ้า
พนักงานที่ดิน
เป็นอำนวยการ
สูงหรือ
อำนวยการต้น*

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี

ข้อ ๓ ในสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอื่น ๆ นอกจากข้อ ๒ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และหัวหน้าฝ่ายทะเบียนปฏิบัติหน้าที่เช่นเดียวกับข้อ ๒ เว้นแต่การสั่งการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจที่เป็นการโอนทางทะเบียนซึ่งมีทุนทรัพย์ไม่เกินทุนทรัพย์ที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีอำนาจจดทะเบียนและไม่เกินห้าล้านบาท ให้เป็นหน้าที่ของหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ถ้ามีทุนทรัพย์เกินทุนทรัพย์ที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีอำนาจจดทะเบียนหรือเกินกว่าห้าล้านบาทให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

กรณีสำนักงาน
ที่ดินที่มีเจ้า
พนักงานที่ดิน
เป็นตำแหน่ง
อื่น ๆ

ข้อ ๔ การปฏิบัติงานตามข้อ ๒ หรือตามข้อ ๓ เกี่ยวกับงานด้านทะเบียนที่ดินหากเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนปฏิบัติหน้าที่แทน ยกเว้นเรื่องที่กำหนดให้เป็นอำนาจโดยเฉพาะของเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งปฏิบัติหน้าที่แล้วแต่กรณี

กรณีเจ้า
พนักงานที่ดิน
ไม่อยู่ให้หัวหน้า
ฝ่ายทะเบียน
ปฏิบัติหน้าที่
แทน

ข้อ ๕ การปฏิบัติงานตามข้อ ๒ หรือตามข้อ ๓ เกี่ยวกับงานด้านทะเบียนที่ดิน หากหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้โดยไม่มีผู้รักษาราชการแทน หรือไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง สำหรับงานด้านทะเบียนที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินตามประมวล

กรณีหัวหน้า
ฝ่ายทะเบียน
ไม่อยู่ให้เจ้า
พนักงานที่ดิน
ที่อาวุโสปฏิบัติ

กฎหมายที่ดินที่อาวุโสในฝ่ายทะเบียนปฏิบัติหน้าที่แทนตามลำดับ โดยให้มีอำนาจหน้าที่และชื่อยกเว้นเช่นเดียวกับหัวหน้าฝ่ายทะเบียนที่ตนปฏิบัติหน้าที่แทน

หน้าที่แทน

ข้อ ๖ ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของหัวหน้าฝ่ายทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินทุกระดับในแต่ละสำนักงานที่ดินให้เหมาะสมกับอัตราค่าลง ปริมาณงาน และระดับตำแหน่ง โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ในฐานะเป็นเจ้าพนักงานที่ดินรับผิดชอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ ส่วนเจ้าพนักงานที่ดินอื่น ๆ ในสำนักงานที่ดินให้จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ลดหลั่นกันตามความเหมาะสม

การกำหนด

ทุนทรัพย์ในการ

จดทะเบียน

การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนกรณีเป็นการจดทะเบียนประเภทที่ต้องมีการประเมินราคาทุนทรัพย์ เช่น ขาย ขายฝาก ให้ แลกเปลี่ยน ฯลฯ ให้ถือเอาราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นเกณฑ์ แต่ถ้าเป็นการจดทะเบียนประเภทที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ เช่น จำนอง เช่า ฯลฯ ให้ถือเอาจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงเป็นเกณฑ์

หลักเกณฑ์การ

กำหนดจำนวน

ทุนทรัพย์

ข้อ ๗ เจ้าพนักงานที่ดินตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งตามประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดิน

การกำหนดตัว

บุคคลในการจด

ทะเบียน

กรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เห็นว่าเจ้าพนักงานที่ดินระดับใด หรือบุคคลใดไม่สมควรให้จดทะเบียนหรือควรให้จดทะเบียนเฉพาะบางเรื่อง ก็ให้มีอำนาจสั่งได้ตามความเหมาะสม โดยให้มีคำสั่งไว้เป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ ๘ สำหรับสำนักงานที่ดินส่วนแยก ให้เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก และหัวหน้างานทะเบียนถือปฏิบัติเช่นเดียวกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอื่น ๆ ตามข้อ ๓ ยกเว้นการปฏิบัติงานที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาโดยเฉพาะ เช่น การสั่งการตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งการตามกฎหมาย และให้ถือปฏิบัติตลอดจนดำเนินการตามข้อ ๔ ถึง ข้อ ๗ โดยอนุโลม

ข้อ ๙ เมื่อผู้ดำรงตำแหน่งแต่ละตำแหน่งอยู่ปฏิบัติหน้าที่ราชการตามปกติ ห้ามมอบหมายให้บุคคลอื่นทำหน้าที่แทนเป็นอันขาด

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๒ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

กรณีสำนักงาน
ที่ดินส่วนแยก

การเรียกเอกสารหลักฐาน
ประกอบการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมและธุรกรรมอื่น
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว 12345



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ ถนน ๑๐๒๐๐

๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๖๘๘/๒ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๕๔๖๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๘๓๒๔ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๐
๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๓๔๕ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๔๘
๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๘๑๘ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๘๑๘ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๑

ตามที่กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการสอบสวน
เพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินไว้ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑.
สรุปว่า กรณีที่ไม่จำเป็นต้องใช้สำเนาทะเบียนบ้าน ก็อย่าให้ผู้คัดค้านคัดหรือถ่ายเอกสารสำเนาทะเบียนบ้าน
กรณีจำเป็นต้องตรวจสอบก็ให้กระทำแต่เพียงขอตรวจสอบเพื่อประกอบการพิจารณาเท่านั้นแล้วคืนให้แก่ผู้นำ
มาแสดง เว้นแต่บางกรณีที่มีความจำเป็นจะต้องมีสำเนาทะเบียนบ้านเก็บรวมเรื่องไว้เป็นหลักฐานเพื่อประกอบการ
พิจารณาเรื่องราวต่าง ๆ ก็ให้คัดหรือถ่ายเอกสารไว้ได้ถ้ามีความจำเป็น แต่มิให้เรียกเก็บค่าคัดหรือถ่ายเอกสาร
ต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ว่าเมื่อได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอรายใดโดยได้เรียก
เอกสารหลักฐานเก็บเข้าสารบบใดแล้ว ให้ออกหนังสือรับรองว่าผู้ขอได้ยื่นเอกสารหลักฐานไว้ถูกต้องแล้ว
เพื่อผู้ขอจะไม่ต้องนำเอกสารหลักฐานมาแสดงอีกเมื่อต้องการจดทะเบียนในลักษณะนั้น ในสำนักงานที่ดิน
เดียวกัน และให้ส่งสำเนาตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. และ ๔. นั้น

เนื่องจากปรากฏว่าสำนักงานที่ดินหลายแห่งไม่ปฏิบัติตามหนังสือดังกล่าว ยังมีการเรียกเอกสาร
หลักฐานเข้าสารบบโดยไม่มีความจำเป็น แม้ต่อมากรมที่ดินมีหนังสือกำชับว่าหากสำนักงานที่ดินจะพิจารณาโทษ
ตามควรแก่กรณีก็ตาม ประกอบกับปัจจุบันสำนักงานทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กับกรมที่ดิน ได้มีข้อตกลง

/ ต่อกัน ...

ต่อกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีสิทธิเรียกใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางเพื่อการปฏิบัติงานด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินได้ โดยอยู่ภายในบังคับตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ อย่างเคร่งครัด

ฉะนั้น เพื่อให้แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเป็นปัจจุบัน จึงให้ยกเลิกแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑ - ๔. และถือปฏิบัติใหม่ ดังนี้

๑. การเรียกเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทํารุณอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับมาทำการตรวจสอบ (เว้นแต่บัตรประจำตัวผู้มอบอำนาจซึ่งตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ กำหนดให้สามารถตรวจสอบจากสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องก็ได้) และให้เรียกได้เท่าที่เห็นว่าจำเป็นโดยไม่ต้องจัดทำสำเนาเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออื่นประกอบคำขอ เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน เป็นต้น เก็บไว้ในสารบบอีกแต่อย่างใด เนื่องจากการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็เพื่อตรวจสอบตัวบุคคล สิทธิและความสามารถของผู้ขอเท่านั้น เมื่อได้ตรวจสอบถูกต้องและดำเนินการเสร็จแล้ว จึงไม่ต้องจัดเก็บสำเนาเอกสารดังกล่าวไว้อีก

๒. การตรวจสอบต้นฉบับเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงให้ตรวจสอบเปรียบเทียบกับสำเนาเอกสารที่เก็บไว้ในสารบบด้วย (กรณีปรากฏว่าได้เคยมีการเรียกเก็บสำเนาเอกสารนั้นไว้ในสารบบและเอกสารนั้นยังเป็นปัจจุบัน) สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากความบันทึกข้อตกลงว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยวิธีการ COUNTER SERVICE ระหว่างสำนักงานทะเบียนกลางกรมการปกครอง กับกรมที่ดิน ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ซึ่งได้แจ้งเวียนทางปฏิบัติมาให้ทราบตามหนังสือที่อ้างถึง ๕. พนักงานเจ้าหน้าที่มีสิทธิเรียกใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางเพื่อปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ดังนั้น สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบต้นฉบับบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านที่ผู้ขอนำมาแสดงเปรียบเทียบกับสำเนาที่เก็บไว้ในสารบบแล้ว (กรณีมีสำเนาเอกสารดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบ) ให้ตรวจสอบเอกสารดังกล่าวกับฐานข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

๓. เมื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับเรียบร้อยแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

๓.๑ กรณีผู้ซื้อยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมขึ้นเกี่ยวกับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งมีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบต้นฉบับเอกสารและตัวผู้ขอไว้หลัง หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง(ท.ค.๑๖) หรือคำขอ (ท.ค.๘) แล้วแต่กรณีว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชน และต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบคำขอแล้ว ถูกต้องครบถ้วน” ส่วนสำนักงานที่ดินอื่นที่มีได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บันทึกข้อความว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบคำขอแล้ว ถูกต้องครบถ้วน” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอและพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจสั่งการในเรื่องนั้น ๆ ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ แล้วจึงคืนต้นฉบับเอกสารนั้นให้แก่ผู้ขอโดยไม่ต้องสำเนาภาพถ่ายเก็บไว้ในสารบบ ยกเว้นเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้เมื่อตรวจสอบต้นฉบับแล้วให้ผู้ขอมอบสำเนาภาพถ่ายและรับรองความถูกต้องเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย

๓.๑.๑ เอกสารหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคล เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น

๓.๑.๒ เอกสารหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก เช่น หลักฐานการตายของเจ้ามรดก หลักฐานการเป็นทายาท หลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดก พิษยกรรม เป็นต้น

๓.๑.๓ คำสั่งหรือคำพิพากษศาล

๓.๑.๔ บัตรประจำตัวผู้รับมอบอำนาจ

๓.๒ กรณีผู้ซื้อยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินต่างสำนักงานที่ดินพื้นที่ตามมาตรา ๒๒๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่การตรวจสอบตัวบุคคล สิทธิและความสามารถของผู้ขอเป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ ฉะนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอตรวจสอบต้นฉบับเอกสารที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการจดทะเบียนแล้ว ให้บันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบตาม ๓.๑ ไว้หลัง หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง (ท.ค.๑๖) หรือคำขอ (ท.ค.๘) แล้วแต่กรณี แล้วลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

/ และให้เสนอ ...

- ๔ -

และให้เสนอคำขอและต้นฉบับเอกสารให้ผู้มีอำนาจตั้งรับคำขอตรวจสอบอีกครั้งหนึ่ง เมื่อผู้มีอำนาจตั้งรับคำขอตรวจสอบแล้วถูกต้องให้ลงชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบด้วย เสร็จแล้วให้ต้นฉบับเอกสารให้แก่ผู้ขอโดยไม่ต้องให้ผู้ขอสำเนาเอกสารเพื่อส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๑ เว้นแต่เป็นเอกสารตาม ๓.๑.๑ - ๓.๑.๔ หรือเป็นเอกสารหลักฐานที่เห็นว่ามีความจำเป็นต้องส่งเพื่อประกอบการจดทะเบียน สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนก่อนจดทะเบียนให้ตรวจสอบข้อมูลในคำขอกับสารบบที่ดินให้ถูกต้องตรงกันก่อน โดยไม่ต้องลงชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอด้วย เนื่องจากมิได้เป็นผู้ตรวจสอบต้นฉบับเอกสารหลักฐาน

ทั้งนี้ ขอให้สำนักงานที่ดินดำเนินการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปทราบด้วยว่าในการติดต่อสำนักงานที่ดินเพื่อทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต้องนำเอกสารต้นฉบับมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อทำการตรวจสอบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒๖๑๕๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๑ ๓๘๖๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๔๔๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง ว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎร
จากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยวิธีการ COUNTER SERVICE
ระหว่าง สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กับ กรมที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓/ว ๑๗๔๔๔ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรมที่ดินได้ส่งสำเนาบันทึกข้อตกลง ว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์
ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยวิธีการ COUNTER
SERVICE ระหว่าง สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กับ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑
ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปตาม
บันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงวางแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวข้างต้นและเงื่อนไขในส่วน
ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิในข้อมูลส่วนบุคคลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ
ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยเคร่งครัด

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่มีสิทธิเรียกใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูล
ทะเบียนกลางได้เฉพาะกรณีปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายในการบริการประชาชนภายใต้ข้อตกลง ซึ่งได้แก่
ในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน และในการค้นหาที่อยู่ปัจจุบันของผู้มีสิทธิ
ในที่ดินข้างเคียงของที่ดินแปลงที่ขอรังวัดเท่านั้น ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้บังคับคามพระราชบัญญัติข้อมูล
ข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ อย่างเคร่งครัด และจะนำไปใช้ในกิจการอื่นนอกเหนือจากข้อตกลงไม่ได้
หากมีการฝ่าฝืนและเกิดความเสียหายแก่เจ้าของข้อมูล พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เรียกใช้ข้อมูลดังกล่าว
อาจต้องรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและทางอาญา

-/ ในกรณี...

ในกรณีที่มีประชาชนมาขอคัดและรับรองเอกสารข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรหรือมาขอคำเฝ้าระวังการประการใด ๆ เกี่ยวกับข้อมูลประวัติไม่ว่าจะเป็นของตนเองหรือของบุคคลอื่นก็ตาม อันเป็นการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ข้อมูลนอกเหนือไปจากที่สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง ได้ตกลงอนุญาตให้กรมที่ดินใช้ข้อมูลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอให้ทราบว่าการที่ดินได้รับอนุญาตให้ใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรเพียงเท่าที่ตกลงกันไว้เท่านั้น หากผู้ขอจะดำเนินการใดขอให้ไปติดต่อกับสำนักทะเบียนกลาง หรือสำนักทะเบียนอำเภอ หรือสำนักทะเบียนท้องถิ่น ซึ่งเป็นเจ้าของข้อมูลโดยตรงแล้วแต่กรณีต่อไป

๓. ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางแล้ว ให้ตรวจสอบภาพใบหน้าว่าเป็นบุคคลคนเดียวกับผู้มาขอทำนิติกรรมหรือไม่ ส่วนข้อมูลประวัติบุคคล เช่น คำนำหน้านาม ชื่อ สกุล อายุ ชื่อบิดา มารดา เป็นต้น หากได้ข้อมูลที่ไม่ถูกต้องตรงกับข้อมูลในหลักฐานของทางราชการที่ผู้ขอนำมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและเรียกหลักฐานตามระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้จนกว่าจะได้ข้อยุติ แล้วพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๔. ในกรณีที่เครือข่ายการเชื่อมโยงข้อมูลขัดข้อง พนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีหน้าที่ต้องบริการประชาชนตามปกติ โดยทำการสอบสวนจากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันชัย วิจิตรณะ

(ชันชัย วิจิตรณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๐๐๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖

เรื่อง การถ่ายสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนแบบเนกประสงค์ (Smart Card)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับสิ่งหิรมทรัพย์ฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับมาทำการตรวจสอบ เว้นแต่บัตรประจำตัวผู้มอบอำนาจให้ตรวจสอบจากสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องก็ได้ และให้เรียกได้เท่าที่เห็นว่าจำเป็น โดยไม่ต้องจัดทำสำเนาเอกสารหลักฐานที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน เป็นต้น เก็บไว้ในสารบบอีกแต่อย่างใด และการตรวจสอบต้นฉบับเอกสารที่ผู้ขอมาแสดงให้เปรียบเทียบกับสำเนาเอกสารที่เก็บไว้ในสารบบที่ดิน (กรณีได้เคยมีการเรียกเก็บสำเนาเอกสารไว้ในสารบบและยังเป็นปัจจุบัน) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่ามีประชาชนร้องเรียนต่อสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินว่า ในการติดต่อกับหน่วยงานของรัฐ กรณีที่หน่วยงานของรัฐต้องการสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนขอให้ถ่ายสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนทั้งด้านหน้าและด้านหลังทำให้เสียค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น โดยสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเห็นว่าประชาชนใช้บัตรประจำตัวประชาชนแบบเนกประสงค์ (Smart Card) เพิ่มมากขึ้น กรณีหน่วยงานของรัฐจำเป็นต้องตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นในการแสดงตนของผู้เป็นเจ้าของบัตรหรือจะต้องขอสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน โดยเฉพาะบัตรประจำตัวประชาชนที่ออกด้วยระบบคอมพิวเตอร์แบบเนกประสงค์ (Smart Card) ซึ่งมีข้อมูลส่วนบุคคลที่สำคัญครบถ้วนอยู่ด้านหน้าบัตรไว้เป็นหลักฐานควรให้ถ่ายสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนเฉพาะด้านหน้าเพียงด้านเดียว ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้ว เห็นว่ารายการในบัตรจะมีรายการที่เป็นข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือบัตรปรากฏอยู่ด้านหน้าบัตรเพียงด้านเดียวได้รูปของผู้ถือบัตรจะเป็นเลขหมายคำขอซึ่งประกอบด้วยรหัสแสดงถึงสถานที่จัดทำบัตรตามที่กรมการปกครองกำหนดจำนวนสี่หลัก เลขแสดงจำนวนครั้งที่ทำบัตรจำนวนสองหลัก และเลขตรวจสอบความถูกต้องของกาออกบัตรจำนวนแปดหลัก ด้านหลังบัตรจะมีรหัสการผลิตบัตรและรหัสกำกับบัตร เพื่อแก้ไขปัญหาร้องเรียนดังกล่าว

/กรณีที่หน่วยงาน...

- ๒ -

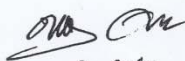
กรณีที่หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนจำเป็นต้องตรวจสอบข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือบัตรหรือข้อคิด
สำเนาบัตรเพื่อประกอบการพิจารณาหรือจะต้องขอสำเนาบัตรไว้เป็นหลักฐาน โดยเฉพาะบัตรประจำตัว
ประชาชนแบบเนกประสงค์ (Smart Card) ซึ่งมีข้อมูลส่วนบุคคลที่สำคัญครบถ้วนอยู่ด้านหน้าควรให้ถ่ายสำเนา
บัตรเพียงด้านเดียว เพื่อความสะดวก รวดเร็ว ลดขั้นตอนการปฏิบัติงานและลดภาระค่าใช้จ่ายของประชาชน

โดยที่กรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติในการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไว้ชัดเจนแล้วว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียก
เอกสารหลักฐานต้นฉบับมาตรวจสอบและให้เรียกได้เท่าที่จำเป็น โดยไม่ต้องจัดทำสำเนาเอกสารหลักฐาน
เช่น บัตรประจำตัวประชาชนเก็บไว้ในสารบบอีก (เว้นแต่เอกสารหลักฐานบางประเภทตามหนังสือที่อ้างถึง
ให้ผู้ขอมอบสำเนาภาพถ่ายและรับรองความถูกต้องเก็บไว้เป็นหลักฐานได้) แต่เพื่อแก้ไขปัญหาค้างข้อร้องเรียน
และเป็นไปตามความเห็นของผู้ตรวจการแผ่นดินและกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว จึงขอได้โปรดสั่งกำกับแก่
พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้วางไว้ตามหนังสือที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด กรณีที่มี
ความจำเป็นต้องจัดเก็บสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน โดยเฉพาะบัตรประจำตัวประชาชนแบบเนกประสงค์
(Smart Card) ไว้เป็นหลักฐานขอให้ถ่ายสำเนาด้านหน้าบัตรประจำตัวประชาชนเพียงด้านเดียว และประชาสัมพันธ์
ให้ประชาชนทราบโดยทั่วกันด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พรพิมล งาม
๒๓ พ.ค. ๒๕๕๖


(นายบุญเชิด คิตเห็น)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

พ.ร.ก. ๑๒
พ.ร.ก. ๑๒

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๖๑๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอกำชับห้ามมิให้เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านในการประกอบคำขอ
โดยไม่จำเป็น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่ มท ๐๓๐๔.๑/ว ๓๓๓๔๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการเรียกเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียก
เอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับมาใช้ในการสอบสวนและตรวจสอบเท่าที่เห็นว่าจำเป็น โดยมีให้เรียกสำเนา
เอกสารหลักฐานเพื่อประกอบคำขอและนำเข้าเก็บในสารบบโดยไม่มีความจำเป็นอีก นั้น

เนื่องจากปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่บางสำนักงานที่ดินไม่ปฏิบัติตามหนังสือดังกล่าวยังมี
การเรียกสำเนาเอกสารหลักฐานประกอบคำขอและเก็บเข้าสารบบโดยไม่มีความจำเป็น ประกอบกับ
กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือตามสิ่งที่ส่งมาด้วย กำชับให้หน่วยงานของรัฐถือปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี
วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ โดยเคร่งครัด กล่าวคือ กรณีมีความจำเป็นต้องใช้สำเนาทะเบียนบ้านหรือ
บัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอรับบริการ ให้เจ้าหน้าที่จัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวขึ้นเองเพื่อราษฎรไม่ต้อง
เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการขอคัดสำเนาหรือถ่ายเอกสารทะเบียนบ้านอีก

ดังนั้น เพื่อให้การบริการประชาชนเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวและอำนวยความสะดวก
ให้แก่ประชาชนในการติดต่อราชการกรมที่ดิน จึงขอให้กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. ในการเรียกเอกสารสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน ตลอดจนการ
ตรวจสอบต้นฉบับเอกสารหลักฐาน ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด โดยกรณีที่ไม่ต้องมีการใช้สำเนาเอกสารหลักฐานเมื่อได้
ตรวจสอบเอกสารจากต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงแล้ว ไม่ต้องเรียกสำเนาเอกสารไว้ในสารบบอีก

๒. สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งมีการ
เชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครองได้นั้น กรมการปกครอง
แจ้งว่า ได้พัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้สำหรับการคัดสำเนารายการบุคคลจากทะเบียนบ้านและบัตร

/ประจำตัวประชาชน...

ประจำตัวประชาชนที่อยู่ในฐานข้อมูลฯ แทนการเรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวจากประชาชนที่มาติดต่อขอรับบริการ ขณะนี้อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกรมที่ดินเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ต่อไป จึงขอชี้แจงความเข้าใจและกำชับ การปฏิบัติงานในการคิดสำเนารายการบุคคลจากทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชนที่อยู่ในฐานข้อมูล ทะเบียนกลางของกรมการปกครอง ดังนี้

๒.๑ กรณีคิดสำเนาจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางดังกล่าว ให้ใช้เฉพาะกรณีที่มีกรณีจำเป็น ที่ต้องใช้สำเนาเอกสารดังกล่าวประกอบคำขอเท่านั้น เนื่องจากการยื่นคำขอของประชาชนในสำนักงานที่ดิน โดยหลักแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบหลักฐานเกี่ยวกับตัวประชาชนผู้ขอจากบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านอันเป็นต้นฉบับ โดยไม่ต้องเรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวประกอบคำขอแต่ประการใด ตาม ๑. ดังนั้น กรณีที่จะต้องมีการคิดสำเนาจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางดังกล่าวจึงมีกรณีใช้ดำเนินการน้อย เช่น กรณีแจ้งส่งประกาศมรดกให้แก่ทายาทที่มีได้อื่นคำขอและผู้ขอรับมรดกไม่ทราบที่อยู่ เป็นต้น ส่วนกรณี การมอบอำนาจซึ่งผู้รับมอบอำนาจมีได้นำบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจมาด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องเรียกสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องเท่านั้น ไม่สามารถ ใช้คิดสำเนาจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางดังกล่าวได้ เนื่องจากการต้องนำบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนา บัตรประจำตัวประชาชนที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องมาประกอบหนังสือมอบอำนาจนั้น เป็นมาตรการ การยืนยันการมอบอำนาจอย่างหนึ่ง ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ มอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๕๔ และ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยเคร่งครัด

๒.๒ กรณีที่จำเป็นต้องคิดสำเนารายการทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนให้คิด เพื่อใช้ประโยชน์เฉพาะในการปฏิบัติราชการของกรมที่ดินเท่านั้น และพึงระมัดระวังไม่ให้เกิดความเสียหาย แก่ประชาชนผู้เป็นเจ้าของรายการทะเบียน ทั้งนี้ กรมการปกครองได้มีระบบการตรวจติดตามการคิดสำเนา รายการทะเบียนจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายศิริพงษ์ นันทระกุล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๓๐๙.๑/ว ๓๓๗/๒๕๕



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง การอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนเกี่ยวกับการใช้สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด และปลัดกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง ๑. มติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓๐๙.๑/ว ๗๕๑ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งมติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เรื่องการอำนวยความสะดวกให้แก่ราษฎรเกี่ยวกับการทะเบียนราษฎร โดยมีสาระสำคัญกำหนดให้หน่วยงานของรัฐทุกแห่งยอมรับสำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้านที่นายทะเบียนจัดทำมอบให้เจ้าบ้านยึดถือไว้เป็นเอกสารของทางราชการ สำหรับกรณีที่มีความจำเป็นจะต้องได้หลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านก็ให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นจัดทำสำเนาขึ้นเองเพื่อราษฎรไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการขอคัดสำเนาหรือถ่ายเอกสารทะเบียนบ้านอีก และขอให้จังหวัดและกรุงเทพมหานครสั่งกำชับหน่วยงานในสังกัดทุกแห่งถือปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวโดยเคร่งครัด หากการปฏิบัติที่เคยดำเนินการอยู่เดิมไม่สอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรี ขอให้แก้ไขปรับปรุงให้ถูกต้องโดยเร็ว รายละเอียดแจ้งตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กระทรวงมหาดไทย พิจารณาแล้วเห็นว่าปัจจุบันยังคงปรากฏปัญหาเรื่องการเรียกหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านจากประชาชนผู้ยื่นคำขอรับบริการงานต่างๆ เพื่อนำไปประกอบเรื่องหรือเก็บไว้เป็นหลักฐาน โดยไม่ได้ปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี ดังนั้น เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ และเพื่อเป็นการคืนความสุขให้แก่ประชาชนให้ได้รับความสะดวกในการขอรับบริการจากหน่วยงานของรัฐ โดยไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการถ่ายเอกสารทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน จึงขอให้จังหวัดและกรุงเทพมหานคร แจ้งนายอำเภอ ผู้อำนวยการเขต ปลัดเมืองพัทยา และปลัดเทศบาล (เฉพาะเทศบาลที่จัดตั้งสำนักทะเบียนท้องถิ่นเทศบาลและให้บริการงานทะเบียนราษฎรแล้ว) ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

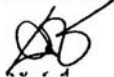
๑. ให้สั่งกำชับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานทะเบียนและบัตรประจำตัวประชาชน รวมถึงงานของฝ่ายปกครองและงานอื่นๆ ให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดกรณีที่จะเรียกหรือหนังสือสั่งการกำหนดให้เรียกเอกสารสำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาจากประชาชนที่ยื่นคำร้องขอรับบริการหรือกรณีเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นต้องได้สำเนาเอกสารทะเบียนบ้านหรือบัตรประจำตัวประชาชนเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการเสนอเรื่องต่อผู้มีอำนาจตามกฎหมายเพื่อพิจารณาสั่งการหรือเพื่อการอื่นใดก็ตาม ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่เรียกสำเนาภาพถ่ายเอกสารดังกล่าวหรือแนะนำให้ผู้ร้องไปขอคัดสำเนารายการทะเบียนบ้านหรือบัตรฯ จากระบบคอมพิวเตอร์ซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม แต่ให้เจ้าหน้าที่คัดสำเนารายการทะเบียนบ้านหรือรายการบัตรประจำตัวประชาชนจากฐานข้อมูลทะเบียนและบัตรฯ ในระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักทะเบียนนั้นแทนโดยไม่ต้องลงชื่อรับรองเอกสารก็ได้

๒. ให้อำเภอและ...

๒. ให้อำเภอและท้องถิ่นพิจารณากำหนดแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเพื่อเป็นมาตรการส่งเสริมและสนับสนุนให้การบริการประชาชนเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็วและถูกต้อง สามารถลดภาระของประชาชนในการติดต่อราชการ โดยเฉพาะประเด็นการเรียกเอกสารประกอบการยื่นคำขอรับบริการในเรื่องต่างๆ โดยถ้าเอกสารใดสามารถตรวจสอบได้จากเอกสารต้นฉบับที่จัดเก็บอยู่ที่หน่วยงานนั้น หรือสามารถตรวจสอบได้จากระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักทะเบียน ก็ให้ยกเว้นการเรียกเอกสารดังกล่าวและให้เจ้าหน้าที่รับผิดชอบตรวจสอบข้อมูลที่จัดเก็บหรือมีอยู่ในหน่วยงานแทน เช่นงานบริการที่กำหนดให้เรียกสำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้านเพื่อตรวจสอบรายการบุคคลและที่อยู่ อาทิ การขอเลขที่บ้าน การขอทำบัตรประจำตัวประชาชน การขอจดทะเบียนรับรองบุตร การขอจดทะเบียนบันทึกฐานะครอบครัว เป็นต้น ถ้างานดังกล่าวไม่มีขั้นตอนที่จะต้องบันทึกหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายการในทะเบียนบ้าน ก็สามารถยกเว้นการเรียกสำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้านจากผู้ยื่นคำขอ โดยใช้การตรวจสอบรายการบุคคลจากฐานข้อมูลการทะเบียนราษฎรแทนได้

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิรักษ์ ช่อธนาวงศ์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมการปกครอง

สำนักบริหารการทะเบียน

ส่วนการทะเบียนราษฎร

โทร ๐-๒๗๙๑-๗๓๑๓-๖

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๕๐๑๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอห้ามขั้วห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน
ในการประกอบคำขอโดยไม่จำเป็น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๑๔ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๘
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๑๐๖๑๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘
๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๕๔๑ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติและกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่
ในการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับมาใช้ในการสอบสวน
และตรวจสอบเท่าที่เห็นว่าจำเป็น โดยมีให้เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน
เพื่อประกอบคำขอและนำเข้าเก็บในสารบบโดยไม่มี ความจำเป็นอีก โดยสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์
เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง
ของกรมการปกครองได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าจำเป็นและต้องการสำเนาเอกสารดังกล่าว ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่คัดสำเนารายการบุคคลจากทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชนที่อยู่ในฐานข้อมูลทะเบียนกลาง
ของกรมการปกครองแทนการเรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวจากประชาชนผู้มาขอรับบริการ ต่อมา กรมที่ดินได้มี
หนังสือที่อ้างถึง ๓. แจ้งว่ากรมที่ดินได้ดำเนินการให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูล
ทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยวิธีบริการ COUNTER SERVICE
เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ให้สามารถใช้ดำเนินการในสำนักงานที่ดินทุกแห่งแล้ว และหนังสือที่อ้างถึง
๔. กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวก
สะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามคู่มือ
สำหรับประชาชนตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ
พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยเคร่งครัด ซึ่งตามคู่มือสำหรับประชาชนฯ ดังกล่าว กำหนดรายการเอกสารหลักฐาน
ประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีผู้ขอ
มายื่นคำขอด้วยตนเองให้เรียกบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านฉบับจริง (ต้นฉบับ) เพื่อสอบสวน
และตรวจสอบผู้ขอเท่านั้น มิได้ระบุให้เรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวด้วยแต่อย่างใด นั้น

/ปัจจุบัน...

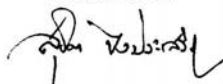
- ๒ -

ปัจจุบันยังปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินบางแห่งได้ฝ่าฝืนแนวทางปฏิบัติของทางราชการและของกรมที่ดิน โดยยังคงให้ประชาชนผู้มาติดต่อราชการถ่ายสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อยู่เหมือนเดิมโดยไม่เปลี่ยนแปลงวิธีการปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กรมที่ดินสั่งการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก และเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอในสำนักงานที่ดินแห่งนั้นก็มีได้ใส่ใจและควบคุมการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เท่าที่ควร

ดังนั้น เพื่อให้การบริการประชาชนเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี แนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินและคู่มือสำหรับประชาชนของกรมที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงขอให้สั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ห้ามเรียกสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านประกอบคำขอตามกรณีที่กำหนดโดยเด็ดขาด และให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑.- ๔. โดยเคร่งครัด หากปรากฏจากการตรวจสอบหรือกรณีร้องเรียนพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติดังกล่าว กรมที่ดินจะดำเนินการพิจารณาโทษเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามความแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและกำชับให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๑ ๕๑๒๔

ความผิด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๐๑๑๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๑ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง การเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๒๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๐

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๙๖๕๕ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๗
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๗/ว ๑๖๑๔ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๘
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๑๐๖๑๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘
๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๗/ว ๑๖๕๙๑ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘
๖. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๗/ว ๑๙๐๑๕ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๒๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๐
เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบธุรกิจ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. ๓. ๕. และ ๖. กรมที่ดินได้วางแผนแนวทางปฏิบัติและกำหนดพนักงานเจ้าหน้าที่ในการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับมาใช้ในการสอบสวนและตรวจสอบเท่าที่เห็นว่าจำเป็น โดยมีให้เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านเพื่อประกอบคำขอและนำเข้าเก็บในสารบบโดยไม่มีความจำเป็นอีก โดยสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครองได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าจำเป็นและต้องการสำเนาเอกสารดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่คัดสำเนารายการบุคคลจากทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชนที่อยู่ในฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครองแทนการเรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวจากผู้นำขอรับบริการ รวมถึงแจ้งแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ กรณีที่ผู้ขอมายื่นคำขอด้วยตนเองให้เรียกบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านฉบับจริง (ต้นฉบับ) เพื่อสอบสวนและตรวจสอบผู้ขอเท่านั้น มิให้เรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวด้วยแต่อย่างใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด ต่อมากรมที่ดินได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ติดตามคำสั่งคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและปฏิบัติโดยเคร่งครัด และหนังสือที่อ้างถึง ๔. แจ้งว่า กรมที่ดินได้ดำเนินการให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลง ว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎร จากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยวิธีบริการ COUNTER SERVICE เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ให้สามารถใช้งานได้ดำเนินการในสำนักงานที่ดินทุกแห่งแล้ว นั้น

-/บัดนี้...

บัดนี้ หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ได้มีคำสั่ง ที่ ๒๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๐ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบธุรกิจ ในข้อ ๑๗ บัญญัติว่า ในกรณีที่กฎหมาย กฎ หรือระเบียบใดกำหนดให้ผู้ซื้อรับอนุมัติ อนุญาต หรือใบอนุญาต หรือผู้ยื่นขอจดทะเบียน หรือจดทะเบียน หรือผู้แจ้ง ต้องใช้เอกสารที่ทางราชการออกให้แก่ผู้ยื่นเพื่อประกอบการพิจารณาหรือดำเนินการ ให้เป็นหน้าที่ของผู้มีอำนาจอนุมัติ อนุญาต ออกใบอนุญาต รับจดทะเบียน รับจดทะเบียน หรือรับแจ้งนั้น ที่จะต้อง ดำเนินการให้หน่วยงานที่ออกเอกสารเหล่านั้นส่งข้อมูลหรือสำเนาเอกสารดังกล่าวมาเพื่อประกอบการพิจารณา หรือดำเนินการ ในกรณีที่ผู้มีอำนาจดังกล่าวประสงค์ได้สำเนาเอกสารนั้นจากผู้ซื้ออนุมัติ อนุญาต หรือใบอนุญาต หรือผู้ยื่นขอจดทะเบียนหรือจดทะเบียน หรือผู้แจ้ง ให้ผู้มีอำนาจนั้นเป็นผู้จัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวเอง เพื่อประโยชน์ แห่งการนี้ห้ามมิให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำสำเนาดังกล่าวจากผู้ซื้ออนุมัติ อนุญาต หรือใบอนุญาต หรือผู้ยื่นขอจดทะเบียนหรือจดทะเบียน หรือผู้แจ้ง

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามคำสั่ง หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ จึงขอให้สั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

๑. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน ประกอบคำขอตามกรณีที่กำหนดโดยเด็ดขาด

๒. หากมีกรณีต้องใช้เอกสารอื่นที่ทางราชการออกให้ ในการสอบสวนและตรวจสอบเพื่อประกอบ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ขอจดทะเบียนไม่ได้ นำมาแสดงเพื่อประกอบคำขอ เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่แจ้ง หน่วยงานราชการที่เป็นผู้ออกเอกสารทางราชการดังกล่าว เพื่อให้จัดส่งข้อมูลหรือสำเนาเอกสารทางราชการนั้น มาเพื่อใช้ประกอบคำขอ เว้นแต่ผู้ขอมีความประสงค์ที่จะนำเอกสารราชการนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบคำขอด้วยตนเอง

๓. กรณีจำเป็นต้องคัดสำเนาเอกสารรายการทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชน หรือ เอกสารราชการอื่น เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำสำเนาเอกสาร ดังกล่าวขึ้นเอง และห้ามมิให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำสำเนาดังกล่าวนั้นจากผู้ขอจดทะเบียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและกำชับให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายประทีป กีรติเรขา)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๑ - ๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

- หน้า ๔๔

เล่ม ๑๓๔ ตอนพิเศษ ๙๗ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๔ เมษายน ๒๕๖๐

คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ

ที่ ๒๑/๒๕๖๐

เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบธุรกิจ

สืบเนื่องจากรายงานผลการจัดอันดับความยากง่ายในการประกอบธุรกิจของธนาคารโลก ซึ่งปรากฏว่าประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ ๔๖ จาก ๑๙๐ ประเทศ แม้ว่ารัฐบาลจะมีความมุ่งมั่นที่จะปรับปรุงแก้ไขปัญหาการเข้าถึงการประกอบธุรกิจนี้ ไม่ว่าจะเป็นกาหนดมาตรการเร่งรัดการดำเนินการพัฒนากระบวนการปฏิบัติงานและการบริการในภาคส่วนต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับรายงานผลของธนาคารโลกแล้วก็ตาม แต่ยังคงพบว่สภาพแวดล้อมที่เป็นปัญหาและอุปสรรคสำคัญอีกส่วนหนึ่งนั้น เป็นความยุ่งยากและซับซ้อนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข รวมทั้งขั้นตอนและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมาย กฎ และระเบียบที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก จึงมีความจำเป็นต้องปรับปรุงและแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติที่มีความสำคัญในกฎหมายบางฉบับอันจะช่วยเหลือส่งเสริมสนับสนุนและรองรับความสะดวกในการประกอบธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลต่ออันดับที่ต่ำขึ้นของประเทศไทยในการประเมินของธนาคารโลกครั้งต่อไป รวมทั้งเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศและเพิ่มโอกาสในการเป็นแหล่งลงทุนที่มีประสิทธิภาพ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิรูปและความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๔ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๙ หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติโดยความเห็นชอบของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ จึงมีคำสั่ง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๐๑๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๐๑๖ การจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท การแก้ไขข้อความที่ได้จดทะเบียนไว้ในภายหลัง และการจดทะเบียนอย่างอื่นตามที่ลักษณะ ๒๒ หุ้นส่วนและบริษัท กำหนดให้จดทะเบียนให้จดทะเบียนต่อนายทะเบียน ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทตามที่รัฐมนตรีเจ้ากระทรวงประกาศกำหนด”

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๐๒๐/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๑๐๒๐/๑ ให้รัฐมนตรีเจ้ากระทรวงมีอำนาจออกกฎกระทรวงลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมที่ออกตามมาตรา ๑๐๑๘ และมาตรา ๑๐๒๐”

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๑๓๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) ทำความตกลงตั้งข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัท ทั้งนี้ อาจกำหนดวิธีการแก้ไขปัญหาหรือข้อขัดแย้งที่ไม่สามารถหาข้อยุติระหว่างกรรมการหรือผู้ถือหุ้นได้ด้วยก็ได้”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๑๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๑๒๘ ในใบหุ้นทุก ๆ ใบให้กรรมการอย่างน้อยหนึ่งคนลงลายมือชื่อเป็นสำคัญ”

ข้อ ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของมาตรา ๑๒๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“การจ่ายเงินปันผลนั้นให้กระทำภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่หรือกรรมการลงมติแล้วแต่กรณี”

ข้อ ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๕) ของมาตรา ๑๒๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“(๕) เมื่อมีเหตุอื่นใดทำให้บริษัทนั้นเหลือวิสัยที่จะดำรงคงอยู่ต่อไปได้”

ข้อ ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๐๘ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๐๘ ให้นายจ้างซึ่งมีลูกจ้างรวมกันตั้งแต่สิบคนขึ้นไป จัดให้มีข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานเป็นภาษาไทย และข้อบังคับนั้นอย่างน้อยต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับรายการ ดังต่อไปนี้

- (๑) วันทำงาน เวลาทำงานปกติ และเวลาพัก
- (๒) วันหยุดและหลักเกณฑ์การหยุด
- (๓) หลักเกณฑ์การทำงานล่วงเวลาและการทำงานในวันหยุด
- (๔) วันและสถานที่จ่ายค่าจ้าง ค่าล่วงเวลา ค่าทำงานในวันหยุด และค่าล่วงเวลาในวันหยุด
- (๕) วันลาและหลักเกณฑ์การลา
- (๖) วินัยและโทษทางวินัย
- (๗) การร้องทุกข์
- (๘) การเลิกจ้าง ค่าชดเชย และค่าชดเชยพิเศษ

ให้นายจ้างประกาศใช้ข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่นายจ้างมีลูกจ้างรวมกันตั้งแต่สิบคนขึ้นไป และให้นายจ้างจัดเก็บสำเนาข้อบังคับนั้นไว้ ณ สถานที่ประกอบกิจการ หรือสำนักงานของนายจ้างตลอดเวลา

ให้นายจ้างเผยแพร่และเปิดเผยประกาศข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานโดยเปิดเผย ณ สถานที่ทำงานของลูกจ้าง เพื่อให้ลูกจ้างได้ทราบและดูได้โดยสะดวก”

ข้อ ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๑๐ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๑๐ ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน ให้นายจ้างประกาศข้อบังคับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ประกาศใช้ข้อบังคับที่แก้ไขเพิ่มเติม และให้นำมาตรา ๑๐๘ วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

ข้อ ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๐๐ แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๐๐ ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สัปดาห์นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่น ๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่บังคับไว้นี้จะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สัปดาห์นับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสองครั้งใดจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๐๓ ผู้ถือหุ้นตามวรรคสองต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท”

ข้อ ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๒๘ แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๒๘ ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะเข้าชื่อกันทำคำขอเป็นหนังสือให้นายทะเบียนแต่งตั้งผู้ตรวจสอบเพื่อดำเนินการตรวจสอบกิจการและฐานะการเงินของบริษัท ตลอดจนตรวจสอบการดำเนินงานของคณะกรรมการด้วยก็ได้

ในคำขอตามวรรคหนึ่ง ผู้ขอต้องระบุเหตุและประเด็นที่จะให้ตรวจสอบโดยแจ้งชัด พร้อมกับแจ้งชื่อและสถานที่อยู่ของผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นตัวแทนด้วย

ให้นายทะเบียนเห็นว่าเหตุอันสมควร ให้นายทะเบียนมีคำสั่งแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่คนหนึ่งหรือหลายคนเป็นผู้ตรวจสอบ และในคำสั่งแต่งตั้งผู้ตรวจสอบ นายทะเบียนต้องระบุประเด็นที่จะให้ตรวจสอบโดยแจ้งชัด”

ข้อ ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๘๔/๒ แห่งลักษณะ ๔ พนักงานเจ้าหน้าที่และการตรวจตราและควบคุม แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคม พ.ศ. ๒๕๓๓

“มาตรา ๘๔/๒ ในกรณีมีเหตุสุฉวีสัยหรือมีเหตุจำเป็นอย่างอื่น ให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาตามมาตรา ๓๙ หรือมาตรา ๔๗ ออกไปได้ตามความเหมาะสมหรือจำเป็น”

ข้อ ๑๒ ให้ยกเลิกความใน (๖) ของวรรคหนึ่งในมาตรา ๙๐/๑๒ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติล้มละลาย (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๖) ห้ามมิให้เจ้าหนี้มีประกันบังคับชำระหนี้เอาแก่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากศาลที่รับคำร้องขอ หรือเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่ศาลมีคำสั่งรับคำร้องขอ ระยะเวลาดังกล่าวศาลอาจขยายได้อีกไม่เกินสองครั้ง ครั้งละไม่เกินหกเดือน”

ข้อ ๑๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๙๐/๑๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓

“มาตรา ๙๐/๑๔ ทวิ ในกรณีทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมีสภาพเป็นของสดเสียได้หรือ หากหน่วยงานเจ้าของจะเป็นการเสียต่อความเสียหายหรือค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษาเกินส่วนกับค่าของทรัพย์สิน เจ้าหนี้มีประกันอาจจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเก็บเงินไว้แทน”

ข้อ ๑๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๙๐/๔๖ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติล้มละลาย (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๙๐/๔๖ มติยอมรับแผนต้องเป็นไปดังนี้

(๑) ที่ประชุมเจ้าหนี้แต่ละกลุ่มทุกกลุ่ม ซึ่งมีใช้กลุ่มเจ้าหนี้ตามมาตรา ๙๐/๔๖ ทวิ มีมติของเจ้าหนี้ฝ่ายข้างมากและมีจำนวนหนี้ไม่น้อยกว่าสองในสามแห่งจำนวนหนี้ทั้งหมดของเจ้าหนี้ซึ่งได้เข้าประชุมด้วยตนเองหรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนในที่ประชุมเจ้าหนี้และได้ออกเสียงลงคะแนนในมตินั้น หรือ

(๒) ที่ประชุมเจ้าหนี้อย่างน้อยหนึ่งกลุ่ม ซึ่งมีใช้กลุ่มเจ้าหนี้ตามมาตรา ๙๐/๔๖ ทวิ มีมติของเจ้าหนี้ฝ่ายข้างมากและมีจำนวนหนี้ไม่น้อยกว่าสองในสามแห่งจำนวนหนี้ทั้งหมดของเจ้าหนี้ในกลุ่มนั้น ซึ่งได้เข้าประชุมด้วยตนเองหรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนในที่ประชุมเจ้าหนี้และได้ออกเสียงลงคะแนนในมตินั้น และเมื่อครบวามจำนวนหนี้ของเจ้าหนี้ที่ยอมรับแผนในที่ประชุมเจ้าหนี้ทุกกลุ่มแล้ว มีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบแห่งจำนวนหนี้ของเจ้าหนี้ซึ่งได้เข้าประชุมด้วยตนเองหรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนในที่ประชุมเจ้าหนี้และได้ออกเสียงลงคะแนนในมตินั้น”

ในการนับจำนวนหนี้ให้ถือว่าเจ้าหนี้ตามมาตรา ๙๐/๔๖ ทวิ ได้มาประชุมและได้ออกเสียงลงคะแนนในมติยอมรับแผนนั้นด้วย”

ข้อ ๑๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๔๘/๑ ของส่วนที่ ๒ อานาจหน้าที่ ในหมวด ๕ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓

“มาตรา ๑๔๘/๑ ในกรณีที่บทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โฆษณาคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล หรือประกาศหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ในหนังสือพิมพ์รายวัน เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์อาจโฆษณาทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์สาธารณะอื่นใดแทน ตามที่อธิบดีกรมบังคับคดีประกาศกำหนดก็ได้”

ข้อ ๑๖ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๑๗๓ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเมื่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้โฆษณาคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ในราชกิจจานุเบกษา และหนังสือพิมพ์รายวันหรือผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์สาธารณะอื่นใดแทนตามพิธีบัติกรมบังคับคดีประกาศกำหนดแล้ว บุคคลทุกคนได้ทราบว่ามีคำสั่งนั้น”

ข้อ ๑๗ ในกรณีที่ถูกหมาย ฎฎ หรือระเบียบใดกำหนดให้ผู้ขอรับอนุมัติ อนุญาต หรือใบอนุญาต หรือผู้ยื่นขอจดทะเบียนหรือจดทะเบียน หรือผู้แจ้ง ต้องใช้เอกสารที่ทางราชการออกให้แก่ผู้นั้น เพื่อประกอบการพิจารณาหรือดำเนินการ ให้เป็นหน้าที่ของผู้นั้นที่มีอำนาจอนุมัติ อนุญาต ออกใบอนุญาต รับจดทะเบียน รับจดทะเบียน หรือรับแจ้งนั้น ที่จะต้องดำเนินการให้หน่วยงานที่ออกเอกสารราชการเช่นนั้น ส่งข้อมูลหรือสำเนาเอกสารดังกล่าวมาเพื่อประกอบการพิจารณาหรือดำเนินการ ในกรณีที่ผู้นั้นมีอำนาจดังกล่าว ประสงค์ได้สำเนาเอกสารนั้นจากผู้ขอรับอนุมัติ อนุญาต หรือใบอนุญาต หรือผู้ยื่นขอจดทะเบียนหรือจดทะเบียน หรือผู้แจ้ง ให้ผู้นั้นมีอำนาจนั้นเป็นผู้จัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวเอง เพื่อประโยชน์แห่งการนี้ ห้ามมิให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำสำเนาดังกล่าวจากผู้ขอรับอนุมัติ อนุญาต หรือใบอนุญาต หรือผู้ยื่นขอจดทะเบียนหรือจดทะเบียน หรือผู้แจ้ง หรือผู้แจ้ง

ข้อ ๑๘ คำสั่งนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๔ เมษายน พุทธศักราช ๒๕๖๐

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๗/ว ๑๔๖๕๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการตรวจสอบเอกสารหลักฐานของนิติบุคคลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๐๑๑๙ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๐

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓๒/ว ๑๑๓๕๗ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านประกอบคำขอตามกรณีที่กำหนดโดยเด็ดขาด หากกรณีที่ต้องใช้เอกสารอื่นที่ทางราชการออกให้ ในการสอบสวนและตรวจสอบเพื่อประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จดทะเบียนไม่ได้นำมาแสดงเพื่อประกอบคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่แจ้งหน่วยงานราชการที่เป็นผู้ออกเอกสารทางราชการดังกล่าว เพื่อให้จัดส่งข้อมูลหรือสำเนาเอกสารทางราชการนั้นมาเพื่อใช้ประกอบคำขอ เว้นแต่ผู้ขอมีความประสงค์จะนำเอกสารทางราชการนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบคำขอด้วยตนเอง และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. แจ้งว่ากรมที่ดินได้จัดทำบันทึกข้อตกลง ว่าด้วยความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการ ระหว่าง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กรมที่ดิน และสำนักงานรัฐบาลอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๐ เพื่อเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และกรมที่ดินได้ดำเนินการพัฒนาระบบเพื่อรองรับการเชื่อมโยงแลกเปลี่ยนข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ให้สำนักงานที่ดินตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๑) จำนวน ๗๓ แห่ง ใช้งานระบบเรียบร้อยแล้ว และจะเริ่มให้บริการประชาชนได้ ภายในวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐ เป็นต้นไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบเอกสารหลักฐานของนิติบุคคลให้เป็นไปตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และแนวทางในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. จึงวางแนวทางปฏิบัติกรณีนิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

๑. กรณีนิติบุคคลยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และมีการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการแล้ว ในการสอบสวนสิทธิซึ่งจะต้องดำเนินการตรวจสอบสถานะนิติบุคคลและเรื่องอื่นที่จำเป็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐานจากระบบเชื่อมโยง

-/ข้อมูล...

- ๒ -

ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว แล้วให้บันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบไว้หลังหนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือคำขอ (ท.ด. ๔) แล้วแต่กรณีว่า “ได้ตรวจสอบข้อมูลของ...(ชื่อนิติบุคคล)...จากระบบเชื่อมโยง ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่น เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามวัตถุที่ประสงค์ของ...(ชื่อนิติบุคคล)...ข้อที่...(ระบุข้อ)...” เสร็จแล้วให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

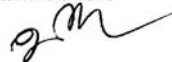
๒. กรณีนิติบุคคลยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่ยังไม่มีการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการ รวมทั้ง กรณีมีการเชื่อมโยงข้อมูลแล้ว แต่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถเชื่อมโยง ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ แจ้งกรมพัฒนาธุรกิจการค้า หรือสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด เพื่อจัดส่งเอกสารหลักฐานอันประกอบด้วย ข้อมูลรายการหนังสือรับรองนิติบุคคลและรายละเอียดวัตถุที่ประสงค์ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของนิติบุคคลมาเพื่อใช้ประกอบคำขอ เว้นแต่ผู้ขอมีความประสงค์จะนำเอกสารหลักฐาน ดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่มีสิทธิเรียกใช้ข้อมูลของนิติบุคคลจากระบบที่ให้บริการได้เฉพาะกรณี ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายในการบริการเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินเท่านั้น ทั้งนี้ ต้องปฏิบัติโดยอยู่ภายในบังคับตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ อย่างเคร่งครัด และจะนำไปใช้ในการอื่นนอกเหนือจากบันทึกข้อตกลงไม่ได้ ซึ่งกรมที่ดินสามารถตรวจสอบข้อมูลย้อนหลัง เกี่ยวกับนิติบุคคลในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้ ดังนั้น หากมีการฝ่าฝืนและเกิดความเสียหายแก่เจ้าของข้อมูลหรือกรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เรียกใช้ข้อมูลดังกล่าวอาจต้องรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและทางอาญา

อนึ่ง การเรียกและการตรวจสอบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาดำเนินการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หากมีหนังสือสั่งการไว้เดิมขัดหรือแย้งกับแนวทาง ปฏิบัติที่วางไว้ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และหนังสือฉบับนี้ ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือสั่งการใหม่นี้โดยเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและกำชับให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายประทีป กิริติเรขา)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๓ ๕๓๕๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๖๓๔๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๓๐

๒๕ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอแก้ไขห้ามมิให้เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านในการประกอบการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๐๑๑๙ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ห้ามเรียกสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน ประกอบคำขอตามกรณีที่กำหนดโดยเด็ดขาด นอกจากนี้หากมีกรณีต้องใช้เอกสารอื่นที่ทางราชการออกให้ ในการสอบสวนและตรวจสอบเพื่อประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จดทะเบียนไม่ได้นำมาแสดงเพื่อประกอบคำขอ เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียน หุ้นส่วนบริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น หนังสือสืบทอดทรัพย์สิน ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่แจ้งหน่วยงานราชการที่เป็นผู้ออกเอกสารทางราชการดังกล่าว เพื่อให้จัดส่ง ข้อมูลหรือสำเนาเอกสารทางราชการนั้นมาเพื่อใช้ประกอบคำขอ เว้นแต่ผู้ขอมีความประสงค์ที่จะนำเอกสาร ราชการนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบคำขอด้วยตนเอง สำหรับกรณีจำเป็นต้องคัดสำเนา เอกสารราชการทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชน หรือเอกสารราชการอื่น เพื่อประโยชน์ในการ ปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวขึ้นเอง และห้ามมิให้ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำสำเนาดังกล่าวนั้นจากผู้จดทะเบียน นั้น

เนื่องจากปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินบางแห่งไม่ปฏิบัติตามหนังสือดังกล่าว ยังมีการเรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน รวมถึงมีการจัดทำสำเนาเอกสารข้อมูลบุคคล จากฐานข้อมูลของกรมการปกครองและให้ผู้ลงลายมือชื่อรับรองประกอบคำขอและนำสำเนาเอกสารดังกล่าว เก็บเข้าสารบบที่ดินโดยไม่จำเป็น

ดังนั้น เพื่อให้การบริการประชาชนเป็นไปตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๒๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๐ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่ออำนวยความสะดวก ในการประกอบธุรกิจ และอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนในการติดต่อราชการของกรมที่ดิน จึงขอให้สั่งกำชับ พนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่

-/เรียกสำเนา...

- ๒ -

เรียกสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน รวมถึงการจัดทำสำเนาเอกสารข้อมูลบุคคลจากฐานข้อมูลของกรมการปกครองแล้วให้ผู้ลงลายมือชื่อรับรองประกอบคำขอโดยเด็ดขาด หากปรากฏจากการตรวจสอบหรือมีกรณีร้องเรียนพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติดังกล่าว กรมที่ดินจะดำเนินการพิจารณาโทษเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามควรแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายประทีป กิตติเรซา)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๖๓๕๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๓๐

๑๕ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การเรียกใช้ข้อมูลนิติบุคคลจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๐๑๑๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๐

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๔๑๕๓ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ในการสอบสวน และการตรวจสอบเอกสารหลักฐานของนิติบุคคล เพื่อประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ โดยนิติบุคคลผู้จดทะเบียนไม่ต้องนำเอกสารหลักฐานมาแสดงเพื่อประกอบคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งหน่วยงานราชการที่เป็นผู้ออกเอกสารทางราชการหรือให้จัดส่งข้อมูลหรือสำเนาเอกสารราชการ และตามที่อ้างถึง ๒. กรมที่ดินวางแผนทางปฏิบัติกรณีนิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า มาขึ้นของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และมีระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐานนิติบุคคลดังกล่าวจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า การเชื่อมโยงและเรียกใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นิติบุคคลดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายและอำนวยความสะดวกในการทำธุรกรรมของนิติบุคคล โดยนำสถิติจำนวนครั้งการเรียกใช้ข้อมูลนิติบุคคลจากระบบดังกล่าวไปใช้ประกอบการจัดอันดับความยาก - ย่งในการประกอบธุรกิจ (Doing Business) ของประเทศด้วย ทั้งนี้ จำนวนครั้งการเรียกใช้ข้อมูลจะถูกบันทึกไว้ในระบบอิเล็กทรอนิกส์ (อัตโนมัติ) ซึ่งปรากฏว่า กรมที่ดินได้เรียกใช้ข้อมูลนิติบุคคลจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์มีสถิติค่อนข้างน้อย อันเนื่องมาจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ให้นิติบุคคลผู้ต้องนำหลักฐานของนิติบุคคลมาแสดงด้วยทั้งที่สามารถเรียกใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ได้ ซึ่งเป็นการปฏิบัติราชการที่ไม่สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล ดังนั้น เพื่อให้การเรียกใช้ข้อมูลนิติบุคคลจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวของกรมที่ดินเป็นไปตามจำนวนที่ธนาคารโลกได้กำหนดไว้ อันจะส่งผลต่อการจัดอันดับของประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว จึงวางแผนทางในการสอบสวนและการตรวจสอบเอกสารหลักฐานของนิติบุคคล เพื่อประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคล จึงขอให้กำกับพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติ ดังนี้

/๑. สำนักงานที่ดิน...

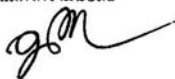
- ๒ -

๑. สำนักงานที่ดินตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๑) จำนวน ๗๓ แห่ง ซึ่งมีการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกใช้ข้อมูลนิติบุคคลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าทุกครั้งและทุกราย แม้กรณีที่นิติบุคคลนั้นมีความประสงค์นำเอกสารเกี่ยวกับนิติบุคคลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใช้ข้อมูลดังกล่าวประกอบการตรวจสอบด้วยทุกครั้ง

๒. สำหรับสำนักงานที่ดินอื่น ๆ ที่ยังไม่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลนิติบุคคลกับระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้ในขณะนี้ หากเมื่อกรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า และสำนักงานรัฐบาลอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) ได้พัฒนาเชื่อมโยงระบบสารสนเทศในระยะต่อไป เรียบร้อยแล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่สามารถเชื่อมโยงระบบได้แล้วต้องเรียกใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นิติบุคคลทุกรายเช่นเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายประทีป กิริติเรชา)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๕๕๗๐



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง ยกเลิกการใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล เพื่อการติดต่อทำธุรกรรมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๑๑๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๐
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๔๑๕๓ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง ยกเลิกการใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล เพื่อการติดต่อทำธุรกรรมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๖๑ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติในเรื่องการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล เพื่อประกอบคำขอตามกรณีที่กำหนดโดยเด็ดขาดและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดแล้ว นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้มีประกาศกรมที่ดิน เรื่อง ยกเลิกการใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล เพื่อการติดต่อทำธุรกรรมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ (ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ พร้อมทั้งดำเนินการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ สร้างการรับรู้สู่ชุมชนในทุกช่องทางเพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง ยกเลิกการใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล
เพื่อการติดต่อทำธุรกรรมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ

ตามข้อ ๑๗ ของคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๒๑/๒๕๖๐ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบธุรกิจ ลงวันที่ ๔ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๐ และตามมติคณะกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปเพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนตามนโยบาย Thailand ๔.๐ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๑ โดยมีนายกรัฐมนตรียเป็นประธาน มีมติให้ยกเลิกการใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านเพื่อรองรับการเป็นรัฐบาลดิจิทัล ประกอบกับการประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๖๑ มีมติเห็นชอบมาตรการอำนวยความสะดวกและลดภาระของประชาชน (การไม่เรียกสำเนาเอกสารที่ทางราชการออกให้จากประชาชน) ตามที่สำนักงาน ก.พร. เสนอ นั้น

เพื่อให้การปฏิบัติราชการตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่นที่อยู่ในอำนาจของกรมที่ดินเป็นไปตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติและมาตรการดังกล่าวอันเป็นการอำนวยความสะดวกและลดภาระของประชาชน จึงให้ยกเลิกการใช้สำเนาเอกสารที่ทางราชการออกให้จากประชาชน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินได้มีคำสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดไปแล้ว ดังนี้

๑. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๒. กรณีจำเป็นต้องใช้เอกสารอื่นที่ทางราชการออกให้ในการสอบสวนและตรวจสอบเพื่อประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่แจ้งหน่วยงานราชการที่เป็นผู้ออกเอกสารทางราชการดังกล่าว เพื่อให้จัดส่งข้อมูลหรือสำเนาเอกสารทางราชการนั้นมาเพื่อใช้ประกอบคำขอ เว้นแต่ผู้ขอมีความประสงค์ที่จะนำเอกสารราชการนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบคำขอด้วยตนเอง

๓. กรณีจำเป็นต้องคัดสำเนาเอกสารรายการทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชนหรือเอกสารราชการอื่น เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวขึ้นเอง และห้ามมิให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำสำเนาดังกล่าวนั้นจากผู้ขอจดทะเบียน

๔. กรณีมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน ให้ใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ประกาศ ณ วันที่ ๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ถ้วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๓๒๗ ๕๖๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การเรียกใช้ข้อมูลนิติบุคคลที่จดทะเบียนจัดตั้งต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าจากระบบเชื่อมโยงข้อมูล
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๖๓๙๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ทั่วถ้วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๓.๒/๓๐๔๒๓ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน ระยะที่ ๑ จำนวน ๓๓ แห่ง ซึ่งกรมที่ดินได้จัดทำระบบเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว เรียกใช้ข้อมูลนิติบุคคลที่จดทะเบียนจัดตั้งต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าจากระบบเชื่อมโยงข้อมูลดังกล่าวด้วยทุกครั้งและทุกราย แม้กรณีนิติบุคคลมีความประสงค์นำเสนอเอกสารเกี่ยวกับนิติบุคคลนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีสำนักงานที่ดินอื่น ๆ ที่ยังไม่มีระบบเชื่อมโยงข้อมูลนิติบุคคลดังกล่าว หากสำนักงานรัฐบาลอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) (ปัจจุบันเป็นสำนักงานพัฒนารัฐบาลดิจิทัล (องค์การมหาชน)) ได้พัฒนาเชื่อมโยงระบบสารสนเทศให้สามารถเชื่อมโยงข้อมูลนิติบุคคลในระยะต่อไป ไปเรียบร้อยแล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่มีระบบเชื่อมโยงข้อมูลแล้วต้องเรียกใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นิติบุคคลทุกราย และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. แจ้งว่าสำนักงานพัฒนารัฐบาลดิจิทัล (องค์การมหาชน) ได้จัดทำระบบศูนย์กลางแลกเปลี่ยนข้อมูลภาครัฐ (Government Data Exchange Center (GDXX)) ให้สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบ Land ๒๐๐๗, Land ๒๐๐๙ และ Land ๒๐๑๒ สามารถตรวจสอบข้อมูลนิติบุคคลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้แล้ว จึงให้เจ้าหน้าที่สอบสวนของฝ่ายทะเบียนและเจ้าหน้าที่ที่ต้องใช้ข้อมูลนิติบุคคลลงทะเบียนเพื่อเข้าใช้งานระบบพร้อมแจ้งรายชื่อผู้ลงทะเบียนเพื่อสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน จะได้อนุมัติสิทธิการเข้าใช้ระบบดังกล่าว ภายในวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า การใช้ข้อมูลนิติบุคคลจากระบบดังกล่าวในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือธุรกรรมอื่นๆ และการปฏิบัติราชการของสำนักงานที่ดิน เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาคู่มือการใช้งานระบบศูนย์กลางแลกเปลี่ยนข้อมูลภาครัฐ (Government Data Exchange Center (GDXX)) และทำความเข้าใจให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องเมื่อได้รับอนุมัติสิทธิการเข้าใช้ระบบ GDXX แล้ว ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งใช้ระบบดังกล่าวเริ่มเรียกใช้ข้อมูลนิติบุคคลตั้งแต่วันที่ ๒ มกราคม ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

-/อนึ่ง...

- ๒ -

อนึ่ง การจัดหาระบบเชื่อมโยงข้อมูลดังกล่าว เพื่อให้การบริหารสอดคล้องกับมาตรการ
อำนวยความสะดวกและลดภาระของประชาชนตามนโยบายรัฐบาลดิจิทัล จึงให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/
สาขา/ส่วนแยก และเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา ควบคุมดูแลเจ้าหน้าที่เพื่อให้การปฏิบัติงาน
เป็นไปตามหนังสือสั่งการของกรมที่ดินโดยเคร่งครัด หากมีข้อขัดข้อง หรือปัญหาอุปสรรคในการเปิดใช้งาน
ระบบเชื่อมโยง ให้ประสานเจ้าหน้าที่สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศดำเนินการแก้ไขข้อขัดข้องโดยเร่งด่วน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ความที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๔๒๐๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง กำชับห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๕๔๗๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกรมที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๖๑ เรื่อง ยกเลิกการใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล เพื่อการติดต่อทำธุรกรรมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ มาเพื่อทราบและแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ โดยสาระสำคัญของประกาศฉบับดังกล่าวห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่น เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีจำเป็นต้องใช้เอกสารอื่นที่ทางราชการออกให้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่แจ้งหน่วยงานราชการที่เป็นผู้ออกเอกสารทางราชการดังกล่าว เพื่อให้จัดส่งข้อมูลหรือสำเนาเอกสารทางราชการนั้น มาเพื่อใช้ประกอบคำขอ เว้นแต่ ผู้ขอมีความประสงค์ที่จะนำเอกสารราชการนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบคำขอด้วยตนเอง กรณีจำเป็นต้องคัดสำเนาเอกสารราชการทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน หรือเอกสารราชการอื่น เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติราชการของกรมที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวขึ้นเอง และห้ามมิให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำสำเนาดังกล่าวนั้นจากผู้จดทะเบียน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วว่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณีร้องเรียนพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าปฏิบัติราชการไม่เป็นไปตามข้อสั่งการและแนวทางที่กรมที่ดินกำหนดไว้ จึงขอให้ส่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามประกาศกรมที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๖๑ เรื่อง ยกเลิกการใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล เพื่อการติดต่อทำธุรกรรมในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ โดยเคร่งครัด พร้อมทั้งประชาสัมพันธ์สร้างการรับรู้แก่ประชาชนในพื้นที่ให้เกิดความเข้าใจในการดำเนินการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทน์สมวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒



พระราชบัญญัติ

คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ

บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ
บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราชโองการโปรดเกล้าฯ
ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการ
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการ
เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา
๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่ง
ราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจ
ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและ
เสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อคุ้มครอง
ผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับ

ความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

ชื่อกฎหมาย

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๘ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

วันบังคับใช้

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขตนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

ยกเลิกอำนาจ

หน้าที่ของ

นายอำเภอ

ตาม ป.ที่ดิน

ที่เหลือนอยู่

ทั้งหมด

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

คำนิยาม

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

“ขายฝาก”

“ผู้ขายฝาก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่ง
เป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ
ที่อยู่อาศัยหรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

“ผู้ขายฝาก”

“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขาย
ฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือทายาทของ
ผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่
กรณี

“ผู้ซื้อฝาก”

“เกษตรกรรม” หมายความว่า เกษตรกรรม
ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“เกษตรกรรม”

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูก
สร้างและหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องกับ
การอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะ
ได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม

“ที่อยู่อาศัย”

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รักษาการตาม
กฎหมาย

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๖ การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ
การขายฝากที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา ให้
ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การใดที่ได้บัญญัติ
ไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นใน
พระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กรณีที่ใช้บังคับ
ตาม พรบ.นี้

ไม่ว่าในสัญญาขายฝากจะกำหนดไว้เป็น
ประการใดหรือมีข้อตกลงเป็นประการใด และไม่ว่า
พนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน
ว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่
อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ถ้าตามข้อเท็จจริงในขณะที่ขายฝาก
ปรากฏว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย
ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้

ข้อตกลงใดที่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้
ไม่ว่าจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็นข้อตกลง
ต่างหาก ให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๗ การขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือ
และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ

ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน
ให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือ
การขายฝากที่อยู่อาศัย

มาตรา ๘ หนังสือสัญญาขายฝาก อย่างน้อย
ต้องมีรายการดังต่อไปนี้

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

ข้อเท็จจริงกรณี
ที่ขายฝาก

เป็นไปตาม
พรบ.นี้ให้ใช้
บังคับตาม
พรบ.นี้

ข้อตกลงขัดแย้ง
พรบ.นี้เป็น
โมฆะ

ต้องทำเป็น
หนังสือและ
จดทะเบียน

ข้อความใน
สารบัญจด
ทะเบียน

รายการที่ต้อง
ระบุในสัญญา
ขายฝาก

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะ เพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วนตามวรรคหนึ่งมิได้

กรณีห้ามอ้าง
โมฆะ

จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี จำนวนนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

จำนวนสินไถ่+
อัตราดอกเบี้ย

ไม่ว่าในสัญญาจะมีข้อความระบุไว้เป็นประการใด หากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก รวมทั้งค่าตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง ให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ หรือค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว

กรณีที่ให้ถือว่า
เป็นส่วนหนึ่ง
ของสินไถ่

เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและคุ้มครองผู้ขายฝาก กรมที่ดินจะจัดให้มีแบบพิมพ์เพื่อใช้ในการทำสัญญาขายฝากก็ได้

แบบพิมพ์
สัญญาขายฝาก

มาตรา ๙ สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขจะขายคืนมีค่านับว่าจะขาย หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขอื่นในทำนองเดียวกัน ให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

เงื่อนไขใน
สัญญาที่ถือเป็น
สัญญาขายฝาก
ตาม พรบ.นี้

มาตรา ๑๐ สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ ในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณี แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่

กำหนดเวลาไถ่
ห้ามต่ำกว่า ๑ ปี
ห้ามเกิน ๑๐ ปี

ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาได้

ในกรณีที่ผู้ขายฝากได้ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาได้ และจำนวนสินไถ่กำหนดไว้สูงกว่าราคาที่ขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง แต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียโอกาสได้ไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาที่ขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดเวลาได้ แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์สินต้องวางทรัพย์สินตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิคู่กรณีที่เรียกร้อยส่วนลดหรือค่าเสียโอกาสคืนในภายหลัง

กรณีไถ่ก่อน
ครบกำหนด

ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาได้ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

กรณีขยาย
กำหนดเวลาได้
คดีเนื่องมาจาก
ขายฝาก

มาตรา ๑๑ ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคมกฏหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค

หมวด ๒

สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

มาตรา ๑๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๓ ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่ออกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

สิทธิของ
ผู้ขายฝาก

ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝาก
อย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขาย
ฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก
เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว
การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ใน
ทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของ
ผู้ขายฝาก

ในระหว่างการขายฝาก คู่สัญญาอาจตกลงกัน
เป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรัพย์สินที่ขายฝากให้
บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้
เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของ
ผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ ถ้าไม่ได้มีการตกลงกัน
ดังกล่าว ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ใน
ทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย
ได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก แต่ไม่ว่า
กรณีจะเป็นประการใด สิทธิของบุคคลอื่นดังกล่าวให้
สิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลาได้และไม่มีการไถ่ทรัพย์สิน
ที่ขายฝาก ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๑๒ วรรคสอง มา
ใช้บังคับกับผู้ขายฝากและผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
ดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๔ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินอาจโอนกัน
โดยทางนิติกรรมหรือตกทอดแก่ทายาทได้

ผู้รับโอนย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวง

มาตรา ๑๕ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินจะพึงใช้ได้ต่อ
ผู้ซื้อฝากเดิม ทายาทของผู้ซื้อฝากเดิมหรือผู้รับโอน
ทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

การใช้ทรัพย์สิน
ที่ขายฝาก
กรณีมีผู้ใช้
ทรัพย์สินที่ขายฝาก
อยู่ขณะขายฝาก

ข้อตกลงเรื่อง
การนำทรัพย์สิน
ที่ขายฝาก
ให้บุคคลอื่น
ใช้ประโยชน์

การโอนสิทธิ
การไถ่

สิทธิการไถ่

มาตรา ๑๖ ก่อนพ้นกำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อฝาก ต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากอันอาจ กระทบสิทธิของผู้ขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๗ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อย กว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้ง เป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยัง ผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และ จำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ใน กรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝาก จะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่

ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็น หนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดตาม วรคหนึ่งหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขาย ฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายในหกเดือนนับแต่ วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขาย ฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

มาตรา ๑๘ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขาย ฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่ กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวาง ทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่ รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิ ถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝาก ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวาง ทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับ

ห้ามผู้ซื้อฝากก่อ
ภาระเหนือทรัพย์สิน
ที่ขายฝากไว้
การแจ้งเป็น
หนังสือก่อน
ครบกำหนดไถ่
ให้ผู้ขายฝาก
ทราบ

ผลของการ
ไม่แจ้งเป็น
หนังสือไปยัง
ผู้ขายฝาก

การชำระสินไถ่
และการวาง
ทรัพย์สินไถ่

การวางทรัพย์สิน
กรณีมีเหตุทำให้
ไม่อาจใช้สิทธิไถ่
ภายในกำหนดได้

จดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว

ให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ไถ่วางทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๙ เมื่อผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ ให้ผู้ขายฝากส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น

ทรัพย์สินที่ส่งมอบการครอบครองตามวรรคหนึ่ง ผู้ซื้อฝากย่อมได้รับไปโดยปลอดสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ขายฝากก่อให้เกิดขึ้นในระหว่างการขายฝาก

เมื่อจะต้องส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อฝากตามวรรคหนึ่ง ให้ผลิตผลเกษตรกรรมที่มีได้มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้ที่มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในผลิตผล

การได้
กรรมสิทธิ์คืนมา
ของผู้ขายฝาก
หน้าที่ของ
เจ้าพนักงาน
กรณีมีการ
วางทรัพย์สิน

กรณีผู้ขายฝาก
ไม่ไถ่ทรัพย์สิน
ภายในกำหนด

การส่งมอบโดย
ปลอดสิทธิใด ๆ

กรณีส่งมอบ
ทรัพย์สินที่ขายฝาก
ที่มีผลิตผล
เกษตรกรรม

เกษตรกรรมเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายภายในระยะเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาไถ่ โดยมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวทราบ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิในผลิตผลเกษตรกรรมนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๒๐ สัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ ให้มีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันทำสัญญาขายฝาก เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(๑) สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากตาม มาตรา ๑๒ และการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตาม มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นในการได้กรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมรวมทั้งสิทธิเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายผลิตผลเกษตรกรรมตาม มาตรา ๑๙ วรรคสาม ถ้าผู้ขายฝากครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อการดังกล่าวอยู่แล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นดังกล่าว

สัญญาขายฝาก
ที่ทำก่อน พรบ.
ให้มีผลผูกพัน
ตาม ก.ม.เดิม

ข้อยกเว้นที่ต้อง
ใช้บังคับตาม
พรบ.นี้
(๑) สิทธิใน
ผลิตผล
เกษตรกรรม
 ฯลฯ

(๒) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๖ ให้ใช้บังคับกับ สัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบต่อภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้ว โดยชอบในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๓) ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับกับ สัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝาก มีหรือเหลือระยะเวลาสั้นกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ ออกไปเป็นเวลาหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๔) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๘ ให้ใช้บังคับกับการไถ่ทรัพย์สินที่ทำภายหลังวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้ บังคับ แม้สัญญาขายฝากจะได้ทำไว้ก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม

มาตรา ๒๑ บรรดาคดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่อง มาจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้ บังคับ ให้ศาลนั้นมีอำนาจพิจารณาพิพากษาต่อไปตาม บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจนกว่าคดีนั้นจะถึงที่สุด

(๒) ภาระที่ผู้ซื้อ
ฝากได้ก่อไว้
ก่อนกฎหมายนี้

(๓) การแจ้งก่อน
ครบกำหนดและ
การขยายเวลา
ไถ่ถอน กรณี
เวลาไถ่ถอน
เหลือน้อยกว่า
๓ เดือน

(๔) การชำระ
สินไถ่กรณี
สัญญาขายฝาก
ที่ทำไว้ก่อน
กฎหมายนี้
ศาลที่มีอำนาจ
ในคดีเรื่อง
ขายฝากก่อน
พรบ.นี้ใช้บังคับ

มาตรา ๒๒ ให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็น *การเตรียมความ*
 เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่รับจด *พร้อมของกรม*
 ทะเบียนการขายฝากมีความพร้อมในการรับการวาง *ที่ดินในการวาง*
 ทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามมาตรา ๑๘ ก่อนครบกำหนด *ทรัพย์กับ*
 หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศ *สำนักงานที่ดิน*
 ในราชกิจจานุเบกษา

ผู้รับสนองพระราชโองการ
 พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
 นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่
 บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้
 หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่ง
 เป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
 และที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวน
 มากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจาก
 สถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจาก
 การสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญา
 ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และการอำนวยความสะดวกแก่
 ประชาชนในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถ
 ดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการ
 ขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอมีหน้าที่และ
 อำนาจรับการวางทรัพย์ได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้าง
 เสริมความเป็นธรรมในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนพิเศษ ๕๐ ก หน้า ๑๑๑ ลงวันที่
 ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒)

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน

พ.ศ. ๒๕๖๒



พระราชบัญญัติ

ทรัพย์สิน

พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ

บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ
บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้
ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน
อิงสิทธิ

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราช
บัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติ
บัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า **ชื่อกฎหมาย**
“พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้น **วันบังคับใช้**
กำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราช
กิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้	คำนิยาม
“ทรัพย์สินสิทธิ” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้	“ทรัพย์สินสิทธิ”
“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด	“อสังหา- ริมทรัพย์”
“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด	“พนักงาน เจ้าหน้าที่”
มาตรา ๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วแต่กรณี	การยื่นคำขอ ก่อตั้งทรัพย์สิน สิทธิ
ทรัพย์สินสิทธิมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี	ระยะเวลา ไม่เกิน ๓๐ ปี
การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้	ก่อตั้งบางส่วน ไม่ได้
การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี	กรณีมีจำนอง หรือใช้เป็น หลักประกัน จะก่อตั้งต้อง ได้รับความ ยินยอมก่อน

มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ ตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการ ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน สิทธิ

การจดทะเบียน
ก่อก่อตั้งทรัพย์สิน
สิทธิและออก
หนังสือรับรอง
ทรัพย์สินสิทธิ

หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิให้ทำเป็นคู่ฉบับ รวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงาน เจ้าหน้าที่

การจัดทำ
หนังสือรับรอง
ทรัพย์สินสิทธิ

มาตรา ๖ การขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตาม มาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรอง ทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ ตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน สิทธิ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน กฎกระทรวง

หลักเกณฑ์
เป็นไปตาม
กฎกระทรวง

มาตรา ๗ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สิน สิทธิขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธินั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

การออกใบแทน

เมื่อได้มีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน สิทธิแล้ว ให้หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิฉบับเดิม เป็นอันยกเลิก

ผลของการออก
ใบแทน

มาตรา ๘ ทรัพย์สินสิทธิจะแบ่งแยกมิได้

ห้ามแบ่งแยก

ที่ดินที่มีการก่อก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิจะแบ่งแยก ออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็น แปลงเดียวกันไม่ได้

ทรัพย์สินสิทธิ
ห้ามที่ดินที่ก่อก่อตั้ง
ทรัพย์สินสิทธิ
แบ่งแยกหรือ
รวมโฉนด

มาตรา ๙ เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิใน
อสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้ง
ทรัพย์สินสิทธิใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความ
ยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ

กรณีก่อตั้ง
ทรัพย์สินสิทธิ
แล้วจะก่อตั้ง
ทรัพย์สินสิทธิใน
อสังหาริมทรัพย์
นั้นอีก

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบสิทธิของเจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้
เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทาง
ธุรกิจ

สิทธิของเจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์
กรณีก่อตั้ง
ทรัพย์สินสิทธิ
แล้ว

มาตรา ๑๐ ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิมีสิทธิใช้
ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตาม
พระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน
สิทธิ

สิทธิของผู้ทรง
สิทธิในอสังหา-
ริมทรัพย์ที่ก่อตั้ง
ทรัพย์สินสิทธิ

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสิทธิต้อง
ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิมีสิทธิ หน้าที่
และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สิน
สิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิ
ติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มี
สิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้า
เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย
ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรง
ทรัพย์สินสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวไว้ให้เจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

สิทธิ หน้าที่และ
ข้อผูกพันสิทธิ
ของผู้ทรงสิทธิ

ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้
ทรงทรัพย์สินสิทธิ์ดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ใน
อสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อ
ทรัพย์สินสิทธิ์ระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์
และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์จะตกลงเป็นอย่างอื่น

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อ
ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๑๒ ทรัพย์สินสิทธิ์สามารถโอนให้แก่
กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ทรัพย์สินสิทธิ์สามารถตกทอดทางมรดกได้

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ์ต้อง
ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มี
หนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้
ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน
กฎกระทรวง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินสิทธิ์
และมีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์สินสิทธิ์และผู้รับ
โอนทรัพย์สินสิทธิ์อันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิก
สัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของ
บุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดย
สุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็น
ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์อาจยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ์ก่อนครบ
กำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ์
นั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสีย

กรณีมีการ

ดัดแปลง

ต่อเติมอสังหา-
ริมทรัพย์ที่ก่อตั้ง

ทรัพย์สินสิทธิ์

ห้ามใช้กับ

ห้องชุด

การโอนหรือ

จำนองทรัพย์สิน

สิทธิ์ได้

ตกทอดมรดกได้

การทำนิติกรรม

เกี่ยวกับทรัพย์สิน

สิทธิ์และ

หน้าที่ของ

เจ้าหน้าที่ผู้จัด

ทะเบียน

สิทธิ์ของ

บุคคลภายนอก

กรณีมีการบอก

เลิกสัญญา

การยกเลิก

ทรัพย์สินสิทธิ์

ก่อนครบเวลา

ค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๕ เมื่อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์รับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จะตกลงเป็นอย่างอื่น

*การระงับลงของ
ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์*

มาตรา ๑๖ การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

ค่าธรรมเนียม

ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

*กรมที่ดินหัก
ค่าใช้จ่ายได้*

ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสองเป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

*ค่าธรรมเนียม
เป็นรายได้
ท้องถิ่น*

มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

*ผู้รักษาการ
ตาม พรบ.*

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้ *การบังคับใช้
กฎกระทรวง*

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

๑. ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ	ครึ่งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
๒. ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิหรือ	
ใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
๓. ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สินสิทธิ	
(ก) มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒ ของราคาทุนทรัพย์
	ที่ผู้จดทะเบียนแสดงความแท้จริง
	เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อย
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์	ครึ่งละ ๑,๐๐๐ บาท
๔. ค่าจดทะเบียนการจำนอง	ร้อยละ ๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่จำนอง
๕. ค่าจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ	ครึ่งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
๖. ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(ก) ค่าคำขอ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งคำคัด	
หรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง	
โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ ๒๐๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนทรัพย์สินสิทธิ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุทรัพย์สินสิทธิ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๕๐๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนหรือข้อมูลอื่น	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์	
หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ ๕๐๐ บาท
(ณ) ค่าประกาศ	เรื่องละ ๒๐๐ บาท
๗. ค่าใช้จ่าย	
(ก) ค่าบิดประกาศให้แก่ผู้บิดประกาศ	คนละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ ๒๐๐ บาท

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนพิเศษ ๕๖ ก หน้า ๙๗ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๒)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
พ.ศ. ๒๕๔๘
(แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๓)



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง
ได้มาโดยทางมรดก
พ.ศ. ๒๕๔๘
(แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๓)

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ และวิธีการในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้สอดคล้องกับหลักการมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และปรับปรุงหลักเกณฑ์ และวิธีการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปในคราวเดียวกัน ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

เหตุผล

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.๒๕๔๘”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ผลบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

ระเบียบ

(๑) คำสั่งที่ ๑๕/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม

ที่ยกเลิก

พระพุทธศักราช ๒๔๖๓

(๒) คำสั่งที่ ๑๖/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม

พระพุทธศักราช ๒๔๖๓

(๓) คำสั่งที่ ๒/๒๔๗๕ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม

พุทธศักราช ๒๔๗๕

(๔) คำสั่งที่ ๑๐/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน

พุทธศักราช ๒๔๗๙

(๕) คำสั่งที่ ๔/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน

๒๔๘๘

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๖๓๘/๒๔๙๐ ลงวันที่

๒๒ ธันวาคม ๒๔๙๐

(๗) คำสั่งที่ ๑/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๔ มกราคม

๒๔๙๘

(๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๖๗๗

ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๑๓

(๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๒๒๗๕

ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๑๓

(๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๒๕๗๐

ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๑๓

(๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๒๕๘๑

ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๔

(๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๒๔๑๘

ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๑๕

(๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๑๗๙

ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๑๕

(๑๔) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๑๖

(๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๔๙ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๑๖

(๑๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๘๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๖

(๑๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๑๔๑๑ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๑๖

(๑๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๑๕๙๗ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๖

(๑๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๙๘๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๑๗

(๒๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๐๔๗ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๑๗

(๒๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ด/ว ๐๒๑๖๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๘

(๒๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๒๖๖ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐

(๒๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ด/ว ๑๐๕๗๕ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๒๐

(๒๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ด/ว ๑๖๓๑๕ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๒๑

(๒๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ด/ว ๑๐๕๑๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๒๒

(๒๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ด/ว ๑๖๐๖๕ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๒๒

- (๒๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว
๔๒๑๐ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖
- (๒๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๕๐๘๕
ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๒๗
- (๒๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๕๗๘
ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๒๗
- (๓๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๐๗๕๗
ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๒๗
- (๓๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๐๓๘
ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๘
- (๓๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๘๐๐๒
ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๙
- (๓๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียน
สิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๙
- (๓๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๕๕๕
ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๔๐
- (๓๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๗๘๔
ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๓
- (๓๖) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/
ว ๑๒๘๑๗ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๔๓
- (๓๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๖๕๑๒
ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔
- (๓๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๖๑๓๓
ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕
- (๓๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๘๔๒
ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

(๔๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๐๑๑๙ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๘
(ความในข้อ ๓ (๓๙) และ (๔๐) เพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓)

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่
กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับ
ระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการ
ทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มา
โดยทางมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง
ได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวน หรือแบบ
ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่นพร้อมหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น
และหลักฐานในการได้รับมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
(ความในข้อ ๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจ
ทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจชื่อเจ้ามรดก
 ในหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
 หรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นและหลักฐาน
 ในการได้รับมรดก พร้อมทั้งให้สอบสวนเกี่ยวกับที่ตั้งของ
 ที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับ
 อสังหาริมทรัพย์อื่น ว่าตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอและ
 จังหวัดใด

การตรวจและ
 สอบสวน

เมื่อสอบสวนพยานหลักฐานแล้วเห็นว่าถูกต้อง
 ให้บันทึกลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและ
 การสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก) และ
 แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘)
 ดังนี้

การบันทึกในคำ
 ขอ

(๑) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกคนเดียว
 และมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกคนเดียว เช่น ที่ดินมีชื่อ
 ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตรคนเดียว คือ จ. เป็นต้น

ตัวอย่างการ
 บันทึกคำขอ

(๒) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกคนเดียว
 และมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน เช่น ที่ดินมีชื่อ
 ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตรหลายคน คือ จ. ฉ. ข.
 และ ณ. ภรรยา เป็นต้น

(๓) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกหลายคน
 แต่มีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกคนเดียว เช่น ที่ดินมีชื่อ ก.
 สามีและ ข. ภรรยาเป็นเจ้าของ ก. และ ข. ตาย มีบุตร
 คนเดียว คือ จ. เป็นต้น

(๔) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกหลายคน
 และมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน ซึ่งทายาท
 หลายคนนั้นต่างก็เป็นผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดก
 ร่วมกัน เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. สามีและ ข. ภรรยา ก. และ

ข. ตาย มีบุตรหลายคน คือ จ. ฉ. และ ช. เป็นต้น

(๕) อสังหาริมทรัพย์ใดมีชื่อเจ้ามรดกหลายคน ทายาทของเจ้ามรดกแต่ละคนประสงค์จะขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกแต่ละคน ไม่ว่าจะขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนทั้งหมดหรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนก็ตาม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. และ ต. เป็นเจ้าของ ก. และ ต. ตาย จ. ขอรับมรดกของ ก. ส่วน ฉ. ขอรับมรดกของ ต. หรือ ก. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับ ต. โดย ฉ. ขอรับมรดกเฉพาะส่วนของ ต. เพียงบางส่วนโดยทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกยังมิได้ขอจดทะเบียนรับมรดก เป็นต้น

ในกรณีตาม (๑) (๒) (๓) (๔) ให้ใช้คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด. ๑ ก) และบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด. ๘) อย่างละ ๑ ฉบับ ส่วนในกรณีตาม (๕) ให้ใช้รายละเอียดอย่างละ ๑ ฉบับ”
(ความในข้อ ๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

จำนวนการ
จัดทำคำขอ

ข้อ ๗ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้เขียนดังนี้

ชื่อประเภท

(๑) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกทั้งแปลง เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. ฉ. บุตร ญ. ภรรยา ขอจดทะเบียนมรดกที่ดินแปลงนั้น ทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดก”

“โอนมรดก”

(๒) ในกรณีที่ผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน เช่น ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. หรือ ฉ. หรือ ญ. มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน โดยคงส่วนของทายาทอื่นไว้ใน

“โอนมรดก
บางส่วน”

นามของเจ้ามรดกต่อไปทำนองเดียวกับเรื่องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกบางส่วน”

(๓) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกคนใดคนหนึ่งทั้งหมด เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. ฉ. เป็นทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกเฉพาะส่วน”

“โอนมรดก

เฉพาะ

(๔) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกคนใดคนหนึ่งเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. หรือ ฉ. คนใดคนหนึ่งมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เพียงบางส่วนตามสิทธิของตน โดยทายาทอื่นยังมิได้มาขอจดทะเบียนมรดกด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน” ทำนองเดียวกับเรื่องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน

โอนมรดก

เฉพาะส่วนเพียง

บางส่วน

(๕) การขอจดทะเบียนมรดกในกรณีอื่นนอกจากที่กล่าวข้างต้น ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้ตรงตามรูปเรื่อง เช่น “โอนมรดกสิทธิการไถ่” “โอนมรดกผู้รับจ้าง” “โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน” เป็นต้น

“โอนมรดก

ประเภทสิทธิ”

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือบางส่วน ก็ให้นำวิธีเขียนชื่อประเภทตาม (๒) (๓) หรือ (๔) แล้วแต่กรณีมาใช้โดยอนุโลม

ข้อ ๘ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) นั้น ให้ปฏิบัติดังนี้ ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทที่ขอจดทะเบียนตาม

การเขียนคำขอ

ข้อ ๗ แล้วแต่กรณี การเขียนชื่อเจ้าของที่ดินในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) ถ้าที่ดินที่ขอจดทะเบียนมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน ให้เขียนเฉพาะชื่อและหมายเลขลำดับเจ้าของที่ดินที่เป็นเจ้ามรดกพร้อมทั้งให้เขียนว่า “ผู้ตาย” ไว้ท้ายชื่อเจ้ามรดกด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑)

มีตัวอย่างที่ ๑

การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

การเขียนชื่อ
ผู้ขอ

(๑) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกทั้งแปลง หรือมรดกเฉพาะส่วน โดยมีชื่อผู้ขอรับมรดกหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย ส่วนชื่อเจ้ามรดกไม่ต้องยกมาอีก

(๒) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วน หรือมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนการเขียนชื่อผู้ขอให้ยกชื่อเจ้ามรดกลงมาไว้ต่อไปอีก เนื่องจากมีส่วนของเจ้ามรดกยังคงเหลืออยู่โดยให้ดำเนินการทำนองเดียวกับเรื่องขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมหรือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนจนกว่าจะมีทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกส่วนที่เหลือไปจนหมด จึงไม่ต้องยกชื่อเจ้ามรดกลงมาไว้

ในการสอบสวนที่ตั้งของที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับบ่อสังหาริมทรัพย์อื่นว่าตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอ และจังหวัดใด ตามข้อ ๖ ของระเบียบนี้ ให้ระบุไว้ในข้อ ๕ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก) ให้ชัดเจน

การสอบสวน
ที่ตั้งที่ดิน

(ความในข้อ ๘ วรรคสาม เพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทาง
มรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ข้อ ๙ กรณีที่การจดทะเบียนโอนมรดกนั้น เป็นการขอจดทะเบียนมรดกในประเภทโอนมรดกเฉพาะ ส่วน ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน ว่า ผู้ขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดิน คนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงเดิมอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตร ๓ คน คือ จ. ฉ. ช. ถ้า จ. ฉ. ช. ขอจดทะเบียนมรดก เฉพาะส่วนของ ก. ไปทั้งหมด ให้หมายเหตุว่า “ จ. ฉ. ช. รับมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม”

แทงข้าง กรณี
โอนมรดก
เฉพาะส่วน

ในกรณีที่ทายาทคนใดคนหนึ่งขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ไปทั้งหมด โดยแสดงหลักฐานการ ยินยอมเป็นหนังสือของทายาทอื่นซึ่งได้ระบุไว้ในบัญชี เครือญาติ ให้หมายเหตุว่า “จ. หรือ ฉ. หรือ ช. (แล้วแต่กรณี) รับมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒)

มีตัวอย่างที่ ๒

กรณีที่การจดทะเบียนมรดกนั้น เป็นการจดทะเบียนมรดกในประเภทโอนมรดกบางส่วน หรือโอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ให้หมายเหตุการจดทะเบียนมรดกดังกล่าวว่า เป็นการจดทะเบียนมรดกบางส่วน หรือมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย เช่น ที่ดิน

แทงข้างกรณี
โอนมรดก
บางส่วน

ทั้งแปลงมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตร ๓ คน คือ จ. ฉ. ช. ถ้า จ. หรือ ฉ. หรือ ช. คนใดคนหนึ่งขอรับมรดกบางส่วนตามที่ตนมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย ให้หมายเหตุว่า “จ. หรือ ฉ. หรือ ช. (แล้วแต่กรณี) รับมรดกบางส่วนของ ก.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

มีตัวอย่างที่ ๓

กรณีที่เจ้ามรดกเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับบุคคลอื่น ให้ระบุให้ชัดแจ้งว่า ผู้ขอ ขอจดทะเบียนมรดกบางส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินร่วมคนอื่นยังคงเดิมอยู่ เช่น ตามตัวอย่างหมายเลข ๓ ถ้า ก. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับ ข. ค. ดังนี้ให้หมายเหตุว่า “จ. หรือ ฉ. หรือ ช. (แล้วแต่กรณี) รับมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เพียงบางส่วนเท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

มีตัวอย่างที่ ๔

เมื่อหมายเหตุดังกล่าวข้างต้นแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

ลงชื่อกำกับ

ข้อ ๑๐ การสอบสวนผู้ขอและจดทะเบียนที่กลงในแบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด. ๘) ให้สอบสวนและจดทะเบียนที่ให้ความครบถ้วนตามแบบพิมพ์ โดย

การสอบสวน

ท.ด. ๘

(๑) ในข้อ ๒ ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด. ๘) ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับบุคคลอื่นและผู้ขอไม่สามารถนำมายื่นได้ ให้สอบสวนและบันทึกโดยละเอียดว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับบุคคลใดมีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่ใด ผู้ขอจะนำมาเองหรือจะให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

- กรณีเอกสารสิทธิอยู่ที่ผู้อื่น

(๒) ในข้อ ๓ ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด. ๘) ให้สอบสวนและบันทึกเกี่ยวกับสิทธิและเหตุผลในการขอจดทะเบียนมรดก เช่น ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดก และ

- สอบเกี่ยวกับพินัยกรรม

เมื่อเจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่ไม่ได้ทำพินัยกรรมยกให้ผู้ใดหรือผู้ขอเป็นผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดกตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่..... เป็นต้น นอกจากนั้น ถ้ามีเหตุผลอื่นใดเกี่ยวกับเรื่องขอจดทะเบียนมรดกอีกก็ให้จดบันทึกไว้

(๓) ในข้อ ๔ ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด. ๘) ให้บันทึกคำรับรองของผู้ขอในเรื่องที่ตั้งของที่ดินดังนี้ “ข้าพเจ้าขอรับรองว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับมรดกตั้งอยู่หมู่ที่....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... จริง” (ความในข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

การสอบสวนสิทธิในการขอจดทะเบียนมรดกนั้น ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่า ผู้ขอจะขอรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม หรือในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรม ถ้าเป็นการขอรับมรดกในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรมให้เรียกต้นฉบับพินัยกรรมมาตรวจดู แล้วให้ผู้ขอส่งสำเนาหรือภาพถ่ายพินัยกรรมซึ่งผู้ขอรับรอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบกับต้นฉบับพินัยกรรม แล้วลงชื่อรับรองการตรวจกับต้นฉบับเป็นหลักฐานในสำเนาหรือภาพถ่ายพินัยกรรมนั้นเก็บรวมเรื่องไว้ ส่วนต้นฉบับคืนให้ผู้ขอโดยให้ลงนามรับไปเป็นหลักฐาน

การตรวจแบบพินัยกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเฉพาะรูปแบบของพินัยกรรมว่าถูกต้องตามแบบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้แล้วหรือไม่ และหากการสอบสวนเชื่อได้ว่าพินัยกรรมดังกล่าวเป็นพินัยกรรมของเจ้ามรดก ให้ดำเนินการต่อไปได้

ในกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถนำต้นฉบับพินัยกรรมมาประกอบการยื่นคำขอได้เนื่องจากสูญหายหรือถูก

บันทึกผู้ขอเรื่อง
ที่ตั้งของที่ดิน

- สอบฐานะ
ประเภททายาท
- การ
ดำเนินการกรณี
มีพินัยกรรม

- การตรวจ
พินัยกรรม

- กรณี
พินัยกรรม

ทำลาย ผู้ขอสามารถนำเสนอพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้องมาใช้เป็นหลักฐานแทนต้นฉบับพินัยกรรมก็ได้

สูญหาย

เมื่อจดบันทึกการสอบสวนเสร็จแล้ว และผู้ขอรับรองว่าถูกต้องจึงให้ผู้ขอลงชื่อไว้ในช่องผู้ให้ถ้อยคำท้ายแบบบันทึกการสอบสวน

- การลงชื่อใน

ท.ด.๘

แบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ให้ใช้ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

- มีตัวอย่างที่ ๕

ข้อ ๑๑ การสอบสวนและจดบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) นั้น ให้ผู้ขอแสดงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามลำดับและชั้นของทายาทตามกฎหมาย เช่น ชื่อบิดามารดา ชื่อผู้สืบสันดาน หรือผู้รับมรดกแทนที่ และชื่อคู่สมรสเมื่อได้เขียนชื่อทายาทของเจ้ามรดกดังกล่าวแล้ว ได้ชื่อเจ้ามรดกให้เขียนว่า “เจ้ามรดกตายเมื่อ.....” ให้เขียนคำว่า “ผู้ขอ” ไว้ใต้ชื่อผู้ขอ ในกรณีผู้ขอขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกเป็นผู้รับมรดกร่วมกับผู้ขอด้วยให้เขียนคำว่า “ผู้ขอขอให้ลงชื่อ” ไว้ใต้ชื่อทายาทนั้น ๆ และถ้าทายาทคนใดเป็นผู้เยาว์ หรือเป็นคนไร้ความสามารถ หรือตาย ให้เขียนอายุ ผู้เยาว์หรือการเป็นคนไร้ความสามารถหรือตาย และวัน เดือน ปี ที่ตายไว้ใต้ชื่อทายาทนั้น ๆ ด้วย

*การทำบัญชี
เครือญาติ*

ในกรณีที่ผู้ขอไม่ทราบเครือญาติของเจ้ามรดกโดยครบถ้วน ก็ให้แสดงบัญชีเครือญาติเท่าที่ทราบ และให้บันทึกเหตุผลที่ไม่ทราบไว้โดยชัดแจ้ง เช่น มีบิดาอยู่

กรณีไม่ทราบ

เครือญาติ

ทั้งหมด

ต่างประเทศ อาจมีภรรยาและบุตรที่ต่างประเทศอีกหรือไม่ ผู้ขอไม่ทราบ

เมื่อได้ทำบัญชีเครือญาติเสร็จแล้ว ให้ผู้ขอลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือรับรองบัญชีเครือญาติที่ไว้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖) และในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องส่งประกาศให้แก่ทายาท ให้จัดทำบัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาทซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดกไว้ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

ในกรณีผู้ขอเป็นผู้รับพินัยกรรม ผู้ขอไม่จำเป็นต้องแจ้งบัญชีเครือญาติ และพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องส่งประกาศมรดกแจ้งให้ทายาทอื่นทราบ

ข้อ ๑๒ กรณีผู้ขอนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายหลังที่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว เช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เนื่องจากคำขอยกไปโดยอำนาจของกฎหมายนับแต่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว ทั้งนี้ตามที่ฎีกะทรงลงว่าด้วยการโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ แต่หากผู้ขอยังประสงค์จะยื่นขอรับมรดกต่อไปอีกให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำให้ผู้ขอยื่นคำขอใหม่ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องส่งยกเลิกคำขอเดิม แต่ให้หมายเหตุถึงการที่คำขอยกยกเลิกไว้ในคำขอว่า “คำขอนี้ถูกยกเลิกเนื่องจากผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดก

การลงชื่อ

รับรองบัญชี

บัญชีชื่อ/ที่อยู่

ทายาท

- มีตัวอย่างที่

๖,๗

การดำเนินการ

กรณีมี

พินัยกรรม

การยกเลิก

คำขอกรณีนำ

หลักฐานไม่รับ

มาแสดงหลัง

ประกาศแล้ว

การหมายเหตุ

คำขอที่ถูก

ยกเลิกข้างต้น

ของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอทราบถึงเหตุที่คำขออาจจะถูกยกเลิกในกรณีตามวรรคหนึ่งไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในเวลาที่ผู้ขอยื่นคำขอด้วยทุกราย

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่ออายุมากแล้ว และผู้ขอรับมรดกแจ้งว่าไม่อาจนำหลักฐานการตายของบิดามารดาเจ้ามรดก ซึ่งมีอายุมาก เช่น อายุร่วมร้อยปีและถึงแก่กรรมไปแล้วมาแสดงได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานว่า หากปรากฏในภายหลังว่าถ้อยคำที่ให้ไว้เป็นเท็จเพราะบิดบังทายาท การจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไขได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และผู้ขอจะต้องมีความผิดอาญาฐานแจ้งความเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายอาญา ตลอดจนต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากการบิดบังทายาทนั้นด้วย แล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปโดยไม่ต้องให้ผู้ขอไปขอหนังสือรับรองการตายของบุคคลดังกล่าวมาแสดงอีก

ข้อ ๑๔ กรณีคู่สมรสของเจ้ามรดกมาขอรับโอนมรดกโดยไม่มีทะเบียนสมรสมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน หากปรากฏว่าเป็นการสมรสก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ใช้บังคับ คือ ก่อนวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๔๗๘ โดยมีได้มีการจดทะเบียนสมรสกันไว้ ถือว่าเป็นคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

การแจ้งผู้ขอ
ทราบ

กรณีหา
หลักฐานการ
ตายของพ่อแม่
เจ้ามรดกไม่ได้

สมรสก่อน
ป.พ.พ.

ข้อ ๑๕ ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นพร้อมกับคำขอได้ ทั้งไม่ทราบ
เครื่องหมายที่ดินแปลงที่จะขอจดทะเบียนมรดก ก็ให้ผู้ขอ
ยื่นคำขอขอตรวจหลักฐานที่ดินนั้นเสียก่อน

กรณีไม่ทราบ
เลขที่เอกสาร
สิทธิ

ในกรณีที่ทราบเครื่องหมายที่ดินที่จะขอรับมรดก
เมื่อได้ตรวจสอบกับหลักฐานที่ดินแปลงนั้นได้ก็ให้
ดำเนินการไปได้

ในกรณีที่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่น
ไม่ได้เพราะเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้ผู้ขอขอออกใบ
แทนด้วย แล้วจึงดำเนินเรื่องประกาศขอจดทะเบียนมรดก
และประกาศขอออกใบแทนไปพร้อมกัน แต่ให้แยกเรื่อง
ประกาศแต่ละเรื่องต่างหากจากกัน

กรณีขอออก
ใบแทนพร้อม
รับมรดก

ส่วนที่ ๒

การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือและการ
เก็บรักษาไว้ระหว่างรอการจดทะเบียน

ข้อ ๑๖ เมื่อผู้ขอจดทะเบียนมรดกแจ้งต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่
กับผู้อื่น ไม่สามารถนำมาขอจดทะเบียนได้ ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่รับคำขอไว้และตรวจสอบหลักฐานหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เมื่อเห็นว่า
ถูกต้องแล้วก็ให้ดำเนินการประกาศมรดกไปก่อน โดย
บันทึกถ้อยคำผู้ขอให้จัดการนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
นั้นมายื่นในวันจดทะเบียน แต่ถ้าในวันนัดจดทะเบียน
ยังไม่สามารถนำมาได้อีก จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียก
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือมาดำเนินการต่อไป

การดำเนินการ
กรณีต้องเรียก
เอกสารสิทธิ
จากผู้อื่น

ข้อ ๑๗ การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกต่อเมื่อเรื่องที่ขอจดทะเบียนนั้นพร้อมที่จะทำการจดทะเบียนได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งทางไปรษณีย์ตอบรับถึงผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการของพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันที่กำหนด แต่อย่างช้าไม่เกินสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก

*การเรียก
เอกสารสิทธิ
- เมื่อพร้อมจด
- ส่งทาง
ไปรษณีย์*

เมื่อครบกำหนดตามที่เรียกให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และมีหลักฐานการได้รับหนังสือของผู้ยึดถือแล้ว แต่ผู้ยึดถือไม่ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่และไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบภายในกำหนด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานต่อไป

*ไม่ยอมส่งให้แจ้ง
ความคดีอาญา*

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนมรดกและผู้ยึดถือนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาพร้อมกันในวันจดทะเบียน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเสร็จแล้ว ให้คืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแก่ผู้ที่นำมามอบรับไปในวันจดทะเบียนนั้น

*คืนเอกสารสิทธิ
แก่ผู้ยึดถือในวัน
จดฯ*

ในกรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่อาจจดทะเบียนได้ในวันที่ยึดถือนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดวันจดทะเบียนให้ใหม่อีกครั้งหนึ่งไม่เกินสิบห้าวัน และแจ้งเหตุขัดข้องในการที่จดทะเบียนไม่ได้ และสั่งให้ผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในวันนัดจดทะเบียนใหม่นั้นด้วย โดยบันทึกให้ผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิใน

*กรณีมี
เหตุขัดข้อง*

ที่ดินรับทราบไว้เป็นหลักฐาน

เมื่อถึงวันกำหนดนัดใหม่ หากผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบและไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๑๗

กรณีไม่ยอมส่ง
ตามนัด

ในกรณีที่ผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในวรรคสอง แต่มีเหตุขัดข้องยังไม่อาจจดทะเบียนได้ เมื่อผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประสงค์จะมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ยึดถือรวมเรื่องไว้ แล้วเก็บรักษาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ในที่ปลอดภัย โดยออกใบรับ (ท.ด.๕๓) ให้ผู้ที่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบยึดถือไว้เป็นหลักฐาน เมื่อได้จดทะเบียนมรดกเสร็จแล้ว ให้แจ้งผู้ยึดถือนำใบรับ (ท.ด.๕๓) มารับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนไปโดยเร็ว ในระหว่างที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในความครอบครองของพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นอีก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

การออกใบรับ
กรณีส่งมอบไว้
ก่อนจดฯ
(ท.ด.๕๓)

การออกใบรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ท.ด.๕๓) ให้ทำ ๒ ฉบับ มอบให้ผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง ๑ ฉบับ และเก็บไว้เป็นหลักฐานของสำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ ถ้าใบรับที่มอบให้ผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้มาขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนรวมเรื่องไว้

ห้ามจดทะเบียน
อื่น

จำนวน
ท.ด. ๕๓

กรณี ท.ด.๕๓
หาย

ข้อ ๑๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนรับคำขอการขอจดทะเบียนมรดกรายใดแล้ว ให้ผู้ขอถือใบเสร็จรับเงินไว้เป็นหลักฐานเพื่อนำมาติดต่อกับพนักงานเจ้าหน้าที่ และในกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้จำหน่ายหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาด้วยตนเอง เมื่อทำคำขอและสอบสวนเสร็จแล้วให้บันทึกผู้ขอว่าได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และจะนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาในวันจดทะเบียนอีกครั้งหนึ่ง

*ต้องคืนเอกสาร
สิทธิในวันรับคำ
ขอ*

ส่วนที่ ๓

การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยกประเภท คุมเรื่องมรดก

ข้อ ๒๐ ให้นำเรื่องราวขอจดทะเบียนมรดก ลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) บัญชีสถิติงาน และเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ด.๒๑) และบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.๒๓) การลงบัญชีฯ (บ.ท.ด. ๒๓) ให้ใช้สมุดบัญชีเป็นอำเภอ ๆ ละหนึ่งเล่ม การลงบัญชีให้ลงเรียงตามลำดับเรื่องที่มา ขอให้จดทะเบียนมรดกเป็นปี ๆ (ปีงบประมาณ) เมื่อสิ้นปีแล้วจึงให้ตั้งต้นเลขที่ใหม่ บัญชีหน้าหนึ่ง ๆ ให้เว้นช่องบรรทัดไว้โดยกำหนดให้ลงหน้าละ ๕ รายการ

*การลงบัญชี
- กรณี สนง.
ที่ดินที่ยังไม่ได้
ใช้คอมฯ*

สำนักงานที่ดินที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วและสามารถพิมพ์รายงานตามแบบบัญชีดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้ ให้ใช้รายงานที่พิมพ์จากระบบคอมพิวเตอร์แทนสมุดบัญชีตามวรรคหนึ่งได้

*- กรณี สนง.
ที่ดินที่ใช้คอมฯ*

ส่วนที่ ๔

การประกาศ

- ข้อ ๒๑ การเขียนหรือพิมพ์ประกาศ ให้ปฏิบัติ
ดังนี้
- (๑) ชื่อประกาศ.....ให้กรอกชื่อสำนักงาน
ที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาอย่างใดอย่างหนึ่ง
แล้วแต่กรณี - **การจัดทำ
ประกาศ
- ชื่อเจ้าของ
หน่วยงานที่
ประกาศ**
- (๒) เรื่องมีผู้ขอ.....ให้กรอกชื่อประเภทที่
ขอให้จดทะเบียนและชื่อเจ้ามรดก เช่น “.....จด
ทะเบียนมรดกที่ดินของนาย ก. ผู้ตาย” หรือ “.....
จดทะเบียนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนของนาย ก.
ผู้ตาย” เป็นต้น - **ชื่อเรื่อง
ประกาศ**
- (๓) ข้อความที่จะกรอกต่อไป ในแบบพิมพ์
ประกาศให้กรอก ดังนี้ - **รายละเอียด
ของประกาศ**
- ด้วย.....ให้กรอกชื่อผู้ขอ ถ้าผู้ขอมีหลายคน
ให้กรอกเฉพาะชื่อผู้ขอคนแรก นอกนั้นไม่ต้องระบุชื่อ
ให้ใช้คำว่า “กับพวก” แทน
 - ได้ยื่นเรื่องราวขอ.....ให้กรอกตาม (๒)
 - หนังสือสำคัญ.....เลขที่.....หน้าสำรวจ.....
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
ให้กรอกรายละเอียดตามเครื่องหมายที่ดินที่ปรากฏใน
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น โดยต้องระบุที่ตั้งหมู่ที่ของ
อสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับมรดกให้ชัดเจน
 - โดยอ้างว่า.....ให้กรอกเหตุที่ผู้ขอยกขึ้นอ้าง
ขอจดทะเบียน เช่น ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดกหรือมรดก
รายนี้เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ขอ เป็นต้น ถ้า
- **มีตัวอย่างที่ ๘**

ผู้ขอขอให้ลงชื่อทายาทอื่นรับมรดกร่วมด้วยก็ให้ระบุชื่อ
ทายาทอื่นนั้นพร้อมทั้งเหตุผลที่ขอให้ลงชื่อไว้ด้วย (ตาม
ตัวอย่างหมายเลข ๘)

- ภายใน.....วัน ให้กรอกจำนวนวันที่
กฎหมายกำหนดในเรื่องมรดกมีกำหนดสามสิบวันก็เขียน
“สามสิบ”

- ประกาศ ณ วันที่.....ให้กรอกวันเดือนปีที่
ทำการประกาศนั้น

- ตำแหน่ง ให้ขีดฆ่าคำว่า “ตำแหน่ง” ออก
แล้วเขียนคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” แทน
(ความในข้อ ๒๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการ
จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ข้อ ๒๒ ประกาศให้ปิดในที่เปิดเผยมีกำหนด
สามสิบวัน และให้ปิดทุกแห่งที่กฎหมายกำหนด ได้แก่
สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่ง
อำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วน
ตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ ที่ทำการ
ผู้ใหญ่บ้านท้องที่ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่และบริเวณ
อสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละ ๑ ฉบับ เก็บรวมเรื่องไว้ ๑
ฉบับ ในกรณีที่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจด
ทะเบียนตั้งอยู่ไม่มีสถานที่บางแห่งนั้นให้ปิดเนื่องจาก
การแบ่งเขตความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนดทำ
ให้ไม่มีหน่วยงานดังกล่าวในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ตั้งอยู่ ให้ปิดเฉพาะสถานที่ที่มีอยู่ในท้องที่ซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่เท่านั้น เช่น ที่ดินตั้งอยู่เฉพาะใน
เขตเทศบาลซึ่งจะมีแต่สำนักงานเทศบาลเท่านั้น โดยไม่
มีที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลตั้งอยู่ด้วย กรณีนี้ให้

สถานที่ปิด
ประกาศ

ปิดประกาศเฉพาะที่สำนักงานเทศบาล โดยไม่ต้องปิดที่
ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลข้างเคียงซึ่งที่ดินไม่ได้
ตั้งอยู่ในท้องที่นั้นด้วยแต่อย่างใด เป็นต้น เมื่อผู้ปิด
ประกาศได้รายงานการปิดประกาศแล้ว ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่เก็บรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้

กรณีอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบ
ดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก ในการปิด ณ
สำนักงานที่ดินท้องที่ นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงาน
ที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงาน
ที่ดินสาขาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ
สำนักงานที่ดินส่วนแยกซึ่งเป็นสถานที่ดำเนินการเพิ่มขึ้น
อีก ๑ ฉบับ

กรณีที่ดินอยู่
สำนักงานที่ดิน
ส่วนแยก

กรณีเป็นการขอจดทะเบียนมรดกในความ
รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินอำเภอ หากสำนักงาน
ที่ดินอำเภอแห่งนั้นตั้งอยู่แยกต่างหากจากที่ว่าการ
อำเภอหรือกิ่งอำเภอ ในการปิด ณ ที่ว่าการอำเภอหรือ
กิ่งอำเภอท้องที่นอกจากปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอ
หรือกิ่งอำเภอท้องที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิด
ประกาศ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งเป็นสถานที่
ดำเนินการ เพิ่มขึ้นอีก ๑ ฉบับ

กรณีที่ดินอยู่
สำนักงานที่ดิน
อำเภอ

(ความในข้อ ๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการ
จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ข้อ ๒๓ การส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ
ตามข้อ ๒๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๔)
เป็นหนังสือนำส่งประกาศ สำหรับแบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) ที่
จะส่งไปเพื่อปิดประกาศ ณ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกคำรับรองของ

กำหนดการปิด
ประกาศ

ผู้ใหญ่บ้านในเรื่องที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ว่าตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอ และจังหวัดใด ไว้ด้านหลังรายงานการปิดประกาศตามแบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) ฉบับที่นำส่งให้ผู้ใหญ่บ้านเพื่อให้ผู้ใหญ่บ้านท้องที่ลงนามรับรองไว้เป็นหลักฐาน ดังนี้

“ข้าพเจ้า.....ผู้ใหญ่บ้าน หมู่ที่.....ตำบล.....ขอรับรองว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับมรดกนี้ ตั้งอยู่หมู่ที่....ตำบล.....อำเภอ..... จังหวัด.....ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของข้าพเจ้าจริง ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่.....ตำบล..... ”

การนำส่งประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควร เป็นผู้นำไปส่ง ห้ามผลักภาระการนำส่งประกาศไปให้กับผู้ขอจดทะเบียน เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบด้วยว่า จะต้องนำประกาศไปส่งยังสถานที่ใด และเมื่อส่งประกาศแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกต่อไป และในกรณีที่ได้นำส่งประกาศให้ผู้ใหญ่บ้านแล้วปรากฏว่า ผู้ใหญ่บ้านตามที่ระบุยืนยันว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอรับมรดกนั้น ไม่ได้ตั้งอยู่ในหมู่ที่ระบุไว้ในประกาศให้ผู้ขอนำประกาศดังกล่าวมาคืนให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการสอบสวนและ

ให้ผู้ใหญ่บ้าน
รับรองเรื่องที่ตั้ง
ที่ดิน

การส่งประกาศ
เป็นหน้าที่ของ
เจ้าหน้าที่
สำนักงานที่ดิน
ห้ามผลักภาระ
ให้ผู้ขอ

ตรวจสอบให้ถูกต้องต่อไป โดยให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน

ในการนำส่งประกาศห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนดหรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดยไม่สมัครใจ

ห้ามเรียกค่า
จัดส่งเพิ่ม

ก่อนส่งประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน โดยในการนำส่งประกาศให้มีหนังสือส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ ดังต่อไปนี้

ก่อนส่งประกาศ
ให้ตรวจสอบเขตการ
ปกครองก่อน

(๑) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ให้นำส่งถึงผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี

ปิดที่อำเภอ

(๒) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลท้องที่ให้นำส่งถึงนายกเทศมนตรี หรือนายกองการบริหารส่วนตำบลแล้วแต่กรณี

ปิดที่ทำการ
ท้องถิ่น

(๓) กรณีปิดที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ให้นำส่งถึงกำนัน

ปิดที่ทำการ
กำนัน

(๔) กรณีปิดที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ และในบริเวณอสังหาริมทรัพย์ให้นำส่งถึงผู้ใหญ่บ้าน

ปิดที่ทำการ
ผู้ใหญ่บ้าน

(๕) กรณีท้องที่ใดไม่มีกำนันและผู้ใหญ่บ้านท้องที่ให้ปิดประกาศเฉพาะในบริเวณอสังหาริมทรัพย์โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ไปปิด เมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดพร้อมรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้เก็บ

กรณีไม่มีกำนัน/
ผู้ใหญ่บ้าน

หลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้

(๖) เฉพาะกรณีที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอเกี่ยวกับการจดทะเบียนมรดกในความรับผิดชอบ ซึ่งต้องส่งประกาศไปปิดที่สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้ว ให้นำส่งถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี

กรณีสำนักงาน
ที่ดินส่วนแยก

กรณีตาม (๓) และ (๔) หากท้องที่ใดที่ผู้ใหญ่บ้านได้รับแต่งตั้งเป็นกำนัน ให้กำนันรายงานการปิดประกาศทั้งฉบับของผู้ใหญ่บ้านและฉบับของกำนันท้องที่ โดยระบุให้ทราบว่าเป็นผู้ใหญ่บ้านหรือกำนันหมู่ใด ตำบลใด

การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิด โดยต้องปิดไว้ในที่สำหรับปิดประกาศ เมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดและรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้ส่วนการปิดประกาศที่สถานที่อื่น ๆ เป็นอำนาจหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ๆ เป็นผู้ปิดและออกหลักฐานรายงานการปิดประกาศ ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหลักฐานรายงานการปิดประกาศแล้วให้ตรวจสอบด้วยว่าผู้ลงนามในรายงานการปิดประกาศเป็นผู้มีอำนาจปิดประกาศตามกฎหมายหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อสงสัยให้สอบถามไปยังหน่วยงานที่ปิดประกาศนั้น

การปิดประกาศ
ที่สำนักงาน
ที่ดิน

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วัน นับแต่วันที่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนดได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับแต่ไม่ครบทุกหน่วยงาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังหน่วยงานที่จัดส่งประกาศแล้วยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศนั้น โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่วันที่ใด

(ความในข้อ ๒๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ข้อ ๒๔ การนับวันปิดประกาศว่าจะครบกำหนดตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อใด ให้เริ่มนับ ๑ ตั้งแต่วันรุ่งขึ้นของวันปิดประกาศฉบับหลังสุดเป็นต้นไป

ข้อ ๒๕ การทำหนังสือส่งประกาศให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) เป็นหนังสือนำส่งประกาศให้กับทายาทเฉพาะผู้มีสิทธิควรได้รับมรดกตามที่ปรากฏในบัญชีเครือญาติและมีได้มาด้วยในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้เท่านั้น ในการนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่งเว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเอง ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าเมื่อส่งประกาศแล้วให้นำใบรับของทายาทนั้น ๆ มามอบต่อ

กรณีส่งประกาศทางไปรษณีย์

การนับวันปิด

การส่งประกาศให้แก่ทายาทอื่น

- กรณีเจ้าหน้าที่ส่ง
- กรณีผู้ขอ
นำส่งเอง

พนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนจดทะเบียน

(ความในข้อ ๒๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการ
จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ส่วนที่ ๕

การรับคำขอโต้แย้งและการเปรียบเทียบมรดก

ข้อ ๒๖ ผู้มีสิทธิโต้แย้งการขอรับมรดกจะต้อง
เป็นทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดก คือ ทายาทโดยธรรม
หรือผู้รับพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์เท่านั้น

ผู้มีสิทธิโต้แย้ง

ข้อ ๒๗ ในระหว่างประกาศถ้ามีผู้โต้แย้งให้
ดำเนินการดังนี้

การดำเนินการ
กรณีมีผู้โต้แย้ง

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงสิทธิ
การรับมรดกของผู้โต้แย้ง โดยต้องสอบสวนทำนอง
เดียวกับการสอบสวนผู้ขอจดทะเบียนรับโอนมรดก
กล่าวคือ ต้องสอบสวนให้ ปรากฏว่า ผู้โต้แย้งเป็น
ทายาทโดยธรรมหรือเป็นผู้รับพินัยกรรม และให้ผู้
โต้แย้งตรวจดูบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดกที่ผู้ขอแสดงไว้
ถ้าบัญชีเครือญาตินั้นไม่ถูกต้องครบถ้วน ก็ให้ผู้โต้แย้ง
แสดงบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดกประกอบคำขอโต้แย้ง
ด้วย หากผู้โต้แย้งรับว่าบัญชีเครือญาติที่ผู้ขอแสดงไว้
นั้นถูกต้อง ก็ให้ผู้โต้แย้งรับรองความถูกต้องของบัญชี
เครือญาตินั้นไว้ในคำขอโต้แย้งเป็นหลักฐานด้วย คำขอ
โต้แย้งให้ใช้แบบพิมพ์คำขอ (ท.ด.๙)

การสอบสวน
สิทธิของ
ผู้โต้แย้ง

คำขอโต้แย้ง
(ท.ด.๙)

(๒) เมื่อรับคำขอโต้แย้งแล้วให้ลงบัญชีรับทำ
การ (บ.ท.ด.๒) บัญชีสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม
(บ.ท.ด.๒๑) และให้หมายเหตุการโต้แย้งในบัญชีแยก

การลงบัญชีและ
การหมายเหตุ

ประเภทคุ้มครอง (บ.ท.ด.๒๓) ในรายชื่อจดทะเบียนมรดกในช่องหมายเหตุว่า ผู้ใดเป็นผู้โต้แย้ง ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) ให้บันทึกไว้ตอนบนด้านขวาว่า “มีการโต้แย้ง” และในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ก็ให้เขียนข้อความอย่างเดียวกัน ณ ที่เดียวกันด้วย สำหรับด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ให้หมายเหตุให้เห็นได้ชัดเจนต่อท้ายบัญชีเครื่องมือที่ผู้ขอแสดงไว้ว่า ผู้ใดโต้แย้งการจดทะเบียนมรดกของผู้ใด เมื่อวันเดือนปีใด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

(๓) เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบเป็นหนังสือให้ผู้ขอและผู้โต้แย้งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งหนังสือโดยทางไปรษณีย์ตอบรับ หรือมอบหมายให้ผู้สมควรเชื่อถือได้เป็นผู้นำส่ง โดยให้มีหลักฐานการรับหนังสือของผู้ขอและผู้โต้แย้งรวมเรื่องไว้

ข้อ ๒๘ การเปรียบเทียบให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ผู้ขอและผู้โต้แย้งได้มาพร้อมกันตามกำหนดนัดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในข้อ ๒๗ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำขอและคำโต้แย้งให้ทั้งสองฝ่ายทราบ แล้วชี้แจงถึงสิทธิของผู้ขอและผู้โต้แย้งอันจะมีตามกฎหมาย โดยพิจารณาจากหลักฐานที่ปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าตกลงกันได้ ให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ในแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) โดยให้ทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าข้อตกลงนั้นขัดด้วยกฎหมายก็ให้ดำเนินการไปตามข้อตกลงนั้น

การกำหนดวัน

สอบสวน

เปรียบเทียบ

วิธีการ

เปรียบเทียบ

- การแจ้งสิทธิ

แต่ละฝ่ายตาม

กฎหมาย

- กรณีตกลงกัน

ได้

ถ้าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณี พยานบุคคลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อประกอบการพิจารณา แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการไปตามพยานหลักฐาน ข้อเท็จจริงและหลักกฎหมาย โดยให้สั่งไว้ด้วยว่า ถ้าฝ่ายใดไม่พอใจคำสั่งฝ่ายนั้นต้องไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และต้องนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเวลาดังกล่าวด้วย หากไม่ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการไปตามที่สั่งการไว้ แล้วให้คู่กรณีลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ที่รับทราบคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐาน

- กรณีตกลงกันไม่ได้

การสั่งการและแจ้งสิทธิฟ้องศาล

(๒) กรณีที่ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดแต่เพียงฝ่ายเดียว ย่อมถือได้ว่าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะดำเนินการเปรียบเทียบสั่งการโดยถือเอาหลักฐานที่มีอยู่เป็นหลักในการพิจารณาได้ตามที่เห็นสมควร เสร็จแล้วแจ้งให้ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดทราบเช่นเดียวกับ (๑) ส่วนผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ส่งหนังสือแจ้งไปให้ทราบในทำนองเดียวกัน

- กรณีมาฝ่ายเดียวถือว่าตกลงกันไม่ได้

(๓) เมื่อฝ่ายที่ไปฟ้องได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ก็ให้ระงับการจดทะเบียนไว้

- การดำเนินการกรณีนำและไม่นำหลักฐานยื่นฟ้อง

ถ้าไม่นำหลักฐานที่ฟ้องร้องภายในกำหนดดังกล่าวมาแสดง ก็ให้ดำเนินเรื่องตามที่ได้ สั่งการไว้ต่อไปได้

(๔) ในกรณีที่คู่กรณีได้ทราบคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วแต่ไม่ยอมลงลายมือชื่อรับทราบ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการที่ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งไม่ยอมลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมด้วยพยานรู้เห็น

(๕) สำหรับกรณีที่ทั้งผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัด ให้ทำหนังสือนัดคู่กรณีมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบอีกครั้งหนึ่ง โดยให้แจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบให้ผู้ขอและผู้โต้แย้งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และให้ระบุไปด้วยว่า ถ้าผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อสอบสวนเปรียบเทียบตามกำหนดและมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สั่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดกนั้นเสีย เมื่อถึงกำหนดนัดแล้ว คู่กรณีไม่มาตามกำหนดและมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดก โดยหมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) ในบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.๒๗) ว่า “ยกเลิกเรื่องเพราะผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาติดต่อ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้เสร็จแล้วเก็บเรื่องเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น พร้อมทั้งแจ้งสิทธิตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

(๖) การส่งหนังสือแจ้งผู้ที่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม (๒) และนัดคู่กรณีตาม (๕) ให้ส่งทาง

มาแสดงภายใน
กำหนด

- กรณีไม่ยอม
ลงชื่อรับทราบ
คำสั่ง

- กรณีไม่มาพบ
ทั้ง ๒ ฝ่าย

- การยกเลิกคำ
ขอและการ
หมายเหตุฯ

- การแจ้งต้อง
แจ้งทุกคน

ไปรษณีย์ตอบรับ กรณีผู้ขอหรือผู้โต้แย้งหลายคนให้ส่งหนังสือแจ้งและนัดไปถึงทุกคน

ข้อ ๒๙ ในการสอบสวนหรือบันทึกถ้อยคำเกี่ยวกับเรื่องมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ไว้ในบันทึกนั้นด้วย

*การลงชื่อของ
เจ้าหน้าที่*

ข้อ ๓๐ ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลตามข้อ ๒๘ หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้อง พร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอาเขต และหมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินเป็นการชั่วคราวว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลตามคำฟ้องศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....ลงวันที่.....ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด” และเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

*การรื้อเรื่องกรณี
ทายาทฟ้องศาล
ก่อนจดทะเบียน
โอนมรดก*

ข้อ ๓๑ หากมีผู้ขอโต้แย้งภายหลังวันครบกำหนดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้โต้แย้งทราบว่า ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้เนื่องจากประกาศครบกำหนดตามกฎหมายแล้ว

*การโต้แย้งหลัง
ครบประกาศ*

ส่วนที่ ๖

การจดทะเบียนมรดก

ข้อ ๓๒ ก่อนจดทะเบียนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเรื่องโดยละเอียด เมื่อเห็นว่าไม่มีข้อขัดข้องประการใด ให้บันทึกเสนอพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๓) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้า

ข้อ ๓๒

วรรคหนึ่ง ใหม่

ผู้สั่งการโอน

มรดก

กรณีสำนักงาน

ที่ดินจังหวัด/

สาขา

กรณีส่วนแยก

กรณีอำเภอ

ประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(ความในข้อ ๓๒ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙)

เมื่อได้จดทะเบียนแล้วให้บันทึกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ว่า “ได้จดทะเบียนมรดกลงชื่อ (ชื่อผู้ขอ, ชื่อที่ผู้ขอให้ลงชื่อ หรือผู้โต้แย้งแล้วแต่กรณี) ไปแล้วแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งให้ผู้ขอรับมรดกลงชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย

การบันทึกจด

ทะเบียน

กรณีโอนมรดกให้แก่ทายาทตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องบันทึกเสนอให้ส่งโอนมรดกแต่อย่างใด

กรณีโอนตามศาล

สั่ง ไม่ต้องเสนอ

ส่งโอนมรดก

ข้อ ๓๓ กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกโดยที่ทรัพย์มรดกมีการจดทะเบียนจำนองไว้และในสัญญาจำนองมีข้อความว่า “ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินยืมขาดจำนวนที่ค้างชำระอยู่อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ” กรณีดังกล่าวไม่เป็นการรับมรดกโดยมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) หรือตามมาตรา ๑๖๑๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้

กรณีผู้เยาว์รับ

มรดกติดจำนอง

ข้อ ๓๔ กรณีบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วมาขอรับมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงว่า เป็นผู้สืบสันดานของเจ้ามรดกจริง โดยให้พิจารณาจากหลักฐาน เช่น การยอมให้ใช้ชื่อสกุล การแจ้งเป็นบิดาตาม

กรณีบุตรนอก

กฎหมายที่เจ้า

มรดกรับรอง

แล้ว

สุดีบัตร การให้การอุปการะเลี้ยงดู เป็นต้น เมื่อสามารถรับฟังได้ว่าเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้

ข้อ ๓๕ กรณีพระภิกษุมาขอรับมรดกหรือคัดค้านเพื่อขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมกรณีดังกล่าวไม่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา ๑๖๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับคำขอไว้ดำเนินการตามกฎหมายได้

กรณีพระขอรับ
มรดกหรือ
คัดค้าน

ข้อ ๓๖ การจดทะเบียนโอนมรดกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐาน เช่น ใบขออนุญาตปลูกสร้าง หรือหลักฐานอื่นที่แสดงว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นของเจ้ามรดกจริง เพื่อประกอบการพิจารณาในการจดทะเบียนมรดกด้วย เมื่อสอบสวนพยานหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นดังกล่าวเป็นของเจ้ามรดกจริง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ตามที่มีผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมายต่อไป

โอนมรดกสิ่ง
ปลูกสร้าง

การจดทะเบียนโอนมรดกอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพียงอย่างเดียว ซึ่งไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน ถ้าผู้ขอต้องการหลักฐานก็ให้ผู้ขอยื่นคำขอคัดสำเนารายการจดทะเบียนมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารและรับรองสำเนาให้โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย

การขอถ่าย
หลักฐานการ
โอนมรดก
เฉพาะสิ่งปลูก
สร้าง

ส่วนที่ ๗

การแจ้งเตือนผู้ขอมาจดทะเบียนและการยกเลิกคำขอ

ข้อ ๓๗ เรื่องมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินเรื่องเสร็จแล้ว แต่ยังรอผู้ขอมาจดทะเบียนนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือเตือนไปโดยกำหนดเวลาให้มาจดทะเบียนภายในเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือน และให้ระบุไปด้วยว่าถ้าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกไม่มาจดทะเบียนตามกำหนด และมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ส่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดกนั้นเสีย การส่งหนังสือแจ้งให้ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ

*การแจ้งเตือน
ให้ผู้ขอมา
ดำเนินการ*

เมื่อผู้ขอไม่มาจัดการตามกำหนดและมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกเรื่องและให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) และในบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.๒๗) ว่า “ยกเลิกเรื่องเพราะผู้ขอไม่มาติดต่อ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมด้วยวันเดือน ปี กำกับไว้ และเก็บเรื่องเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น การส่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดก การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

*การยกเลิก
คำขอกรณีผู้ขอ
ไม่มาดำเนินการ
ต่อ*

หมวด ๒

การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือ
แสดงสิทธิและจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท
ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การจดทะเบียน
กรณีมีผู้จัดการ
มรดก

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวนและการจดทะเบียน

ข้อ ๓๘ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยการยื่นคำขอและสอบสวนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการมรดกให้ใช้แบบคำขอและบันทึกการสอบสวน ดังนี้

การยื่นคำขอ

(๑) กรณีขอลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๘๒ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก แล้วแต่กรณี และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานโดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) โดยอนุโลม

แบบคำขอและ
บันทึกสอบสวน
- กรณีผู้จัดการ
มรดก

(๒) กรณีผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และให้จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน สำหรับกรณีต้องแสดงบัญชีเครือญาติก็ให้จัดทำบัญชีเครือญาติไว้

- กรณีโอน
มรดกโดย
ผู้จัดการมรดก

หลังคำขอ ท.ด.๙ ด้วย

(๓) กรณีที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วแต่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนประเภทเปลี่ยนผู้จัดการมรดก หรือโอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก หรือเลิกผู้จัดการมรดก ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และให้จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก) เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

- กรณีเปลี่ยน
ผู้จัดการมรดก

ข้อ ๓๙ การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือโดยคำสั่งศาลใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน ดังนี้

ชื่อประเภท

(๑) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกทั้งแปลง เช่น โฉนดที่ดินที่มีชื่อ ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ก. ถึงแก่กรรม มี ข. เป็นผู้จัดการมรดกของ ก. เมื่อ ข. ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผู้จัดการมรดก”

“ผู้จัดการ
มรดก”

(๒) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของบางคน เช่น โฉนดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ก. ถึงแก่กรรม มี ค. เป็นผู้จัดการมรดกของ ก. โดย ค. ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ไม่เกี่ยวกับส่วนของ ข. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน”

“ผู้จัดการมรดก
เฉพาะส่วน”

(๓) ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาศาล

“เปลี่ยน
ผู้จัดการมรดก”

สั่งถอนการเป็นผู้จัดการมรดกแล้วตั้งผู้อื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกคนใหม่มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เปลี่ยนผู้จัดการมรดก”

(๔) ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกถึงแก่กรรม ศาลได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ ผู้ได้รับตั้งเป็นผู้จัดการมรดกคนใหม่มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก ให้เขียน”ชื่อประเภทว่า “โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก”

(๕) ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทไม่ประสงค์ให้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ต้องการจะขอจดทะเบียนโอนมรดกไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทายาทที่มาขอรับมรดกจะขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดก ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกผู้จัดการมรดก”

การเขียนคำขอ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก แบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) คำขอ ท.ด. ๙ และสารบัญญัติทะเบียนให้ปฏิบัติ ตามตัวอย่างทำระเบียบนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๙)

กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดกเลิกผู้จัดการมรดกแล้ว ให้บันทึกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) หรือคำขอ ท.ด.๙ แล้วแต่กรณีว่า

“โอนเปลี่ยน
นามผู้จัดการ
มรดก”

“เลิกผู้จัดการ
มรดก”

ตัวอย่างการ
เขียนคำขอ,
แบบสอบสวน
และสารบัญ
จดทะเบียน
การบันทึกการ
จดทะเบียน
เกี่ยวกับ
ผู้จัดการมรดก

“ได้จดทะเบียน (ลงชื่อผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดก แล้วแต่กรณี) ไปแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งให้ผู้ขอลงชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๔๐ กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้แล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกประสงค์จะจดทะเบียนโอนมรดกให้ทายาท ให้ใช้ชื่อประเภทเช่นเดียวกับข้อ ๗ การเขียนท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก , ท.ด. ๙ และสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๐)

กรณีที่จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว ให้บันทึกไว้ด้านหลังคำขอ (ท.ด.๙) ว่า “ได้จดทะเบียนมรดกลงชื่อ (ชื่อผู้ขอ) ไปแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งให้ผู้ขอลงชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๔๑ กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก แม้คำสั่งของศาลนั้นยังไม่ถึงที่สุด ผู้จัดการมรดกก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกได้ตามอำนาจหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอนำหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

ข้อ ๔๒ กรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการมรดก และ

ผู้จัดการมรดก
โอนมรดกให้
ทายาท

- มีตัวอย่างที่
๑๐

การบันทึกการ
จดทะเบียนโอน
มรดก

จดผู้จัดการ
มรดกไม่
จำเป็นต้องคดี
ถึงที่สุด

การแนะนำผู้ขอ
กรณีควรมี

พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าการดำเนินการอาจมี
 ปัญหายุ่งยาก พนักงานเจ้าหน้าที่ควรชี้แจงหลักเกณฑ์
 วิธีการ และความแตกต่างของการขอโอนมรดกตามนัย
 มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกรณีที่
 ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท
 โดยมีชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว
 ตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอ
 ไม่ประสงค์จะแต่งตั้งผู้จัดการมรดก ให้พนักงาน
 เจ้าหน้าที่รับดำเนินการโอนมรดกให้ตามนัยมาตรา ๘๑
 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องให้ผู้ขอไปตั้ง
 ผู้จัดการมรดก

*ผู้จัดการมรดก
 หรือไม่*

ส่วนที่ ๒

การลงบัญชีรับทำการและการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการ
 มรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๔๓ กรณีขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการ
 มรดกตามคำสั่งศาล เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยน
 นามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดก เมื่อพนักงาน
 เจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐานแล้วให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด.๒) และ
 ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ

*การลงบัญชีและ
 สอบสวนก่อน
 จดทะเบียน*

ข้อ ๔๔ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่นซึ่ง
 มิใช่กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ให้พนักงาน
 เจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน โดยให้ทำ
 การสอบสวน การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยก
 ประเภทคุมเรื่อง การประกาศ การทำหนังสือส่ง
 ประกาศในหมวด ๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

*กรณีผู้จัดการ
 มรดกตาม
 พินัยกรรม*

ในกรณีที่ไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

กรณีมีผู้โต้แย้ง
ผู้จัดการมรดก
ตามพินัยกรรม

ส่วนที่ ๓

การจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้จัดการมรดก

ข้อ ๔๕ ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นคำขอโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้แล้ว และเรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการตามขั้นตอน เช่น การประกาศ การคัดค้าน การสอบสวนเปรียบเทียบ และสั่งการไปแล้ว ก่อนจดทะเบียนโอนมรดกหากปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า มรดกดังกล่าว ศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้แล้ว การจัดการมรดกต่อไปย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกคำขอ โดยให้หมายเหตุในบันทึกการสอบสวน ฯ (ท.ด.๘) ว่า “คำขอโอนมรดกรายนี้ได้ถูกยกเลิกเนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว” และแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

การยกเลิกคำ
ขอ ม.๘๑ กรณี
มีคำสั่งศาลตั้ง
ผู้จัดการมรดก
แล้ว

ข้อ ๔๖ ผู้จัดการมรดกที่ได้รับแต่งตั้งจากศาลย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินตามบัญชีที่ระบุไว้ต่อ

อำนาจจัดการ
ของผู้จัดการ
มรดกตามคำสั่ง
ศาล

ศาลหรือทรัพย์สินอื่น เว้นแต่ทรัพย์สินมรดกนั้นเจ้ามรดก
จะได้ตั้งผู้จัดการมรดกไว้เป็นการเฉพาะ ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ข้อยุติเกี่ยวกับทรัพย์สินมรดก ที่ขอ
จดทะเบียนนั้นก่อนแล้วจึงดำเนินการต่อไปตาม
กฎหมาย

ข้อ ๔๗ กรณีตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกตั้ง
บุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกโดยมีข้อกำหนด
พินัยกรรมว่า ในการจัดการมรดกนั้นให้ผู้จัดการมรดก
จัดการร่วมกัน แม้ต่อมาจะได้มีคำสั่งศาลตั้งบุคคล
ดังกล่าวเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือไม่ก็ตาม
อำนาจในการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกต้อง
เป็นไปตามพินัยกรรม คือต้องจัดการร่วมกัน ถ้า
ผู้จัดการมรดกคนหนึ่งคนใดถึงแก่กรรมไปก่อนที่การ
จัดการมรดกจะแล้วเสร็จ ผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่ย่อม
ไม่มีอำนาจจัดการมรดกต่อไป ห้ามมิให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอของผู้จัดการมรดกที่
เหลืออยู่จนกว่าจะมีการแก้ไขเรื่องอำนาจให้เป็นไปตาม
กฎหมายก่อน

ข้อ ๔๘ ในการดำเนินการจดทะเบียนใด ๆ
เกี่ยวกับที่ดินที่มีผู้จัดการมรดกหลายคน ผู้จัดการมรดก
ทุกคนต้องมาร่วมดำเนินการด้วยกัน เว้นแต่จะมี
ข้อกำหนดพินัยกรรมเป็นอย่างอื่น กรณีที่ผู้จัดการมรดก
บางคนไม่เห็นด้วย แต่ผู้จัดการมรดกที่มาขอดำเนินการ
เป็นผู้จัดการมรดกส่วนข้างมากก็ดำเนินการในนามของ
ผู้จัดการมรดกทั้งคณะได้

การทำหน้าที่ของผู้จัดการมรดกนั้นต้องถือเอา
เสียงข้างมาก หากมีรายงานการประชุมผู้จัดการมรดก

กรณีพินัยกรรม
ตั้งให้ผู้จัดการ
หลายคนจัดการ
มรดกร่วมกัน
แล้ว คนใดคน
หนึ่งตาย

การจัดการ
มรดกโดย
ผู้จัดการมรดก
เสียงข้างมาก

หลักฐาน
ประกอบเสียง

หรือปรากฏหลักฐานว่าได้มีการแจ้งไปยังผู้จัดการ
มรดกทุกคนได้ทราบแล้ว มีผู้เห็นด้วยเป็นส่วนมาก
ความเห็นส่วนข้างมากถือเป็นเสียงข้างมากแล้ว แต่ถ้า
ไม่ปรากฏหลักฐานว่ามีการแจ้งให้ผู้จัดการมรดกทุกคน
ได้ทราบถึงการจัดการมรดกก็ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการ
จัดการมรดกตามเสียงข้างมาก ก่อนดำเนินการตามคำ
ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนก่อน
ดำเนินการต่อไปตามกฎหมาย

ข้อ ๔๙ การจัดแบ่งมรดกโดยพินัยกรรม
ลักษณะทั่วไป ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิที่จะใช้ดุลย
พินิจว่าจะจัดแบ่งทรัพย์สินมรดกให้ทายาทได้รับส่วนแบ่ง
เท่า ๆ กัน อย่างไร เช่น กรณีพินัยกรรมมิได้กำหนด
เจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะอย่างหรือให้
ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเป็นเจ้าของรวม
แต่กำหนดไว้เพียงลอย ๆ ว่าให้ทรัพย์สินทั้งหมดตกเป็น
ของใครบ้างเท่านั้น เป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไปตาม
มาตรา ๑๖๕๑ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ ไม่จำเป็นว่าจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่
ละแปลงให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมทุกคนรับร่วมกัน
กรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการให้ผู้ขอ
ได้ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่เข้าไป
ตรวจสอบการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกกว่าจัดแบ่ง
อย่างไร

ข้อ ๕๐ กรณีที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการ
มรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ต่อมาผู้จัดการ
มรดกคนเดียวหรือหลายคนแล้วแต่กรณีตายหมดทุกคน
และทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรมไม่

ข้างมาก

การจัดการ

มรดกตาม

พินัยกรรม

ลักษณะทั่วไป

กรณีผู้จัดการ

มรดกตายหมด

ประสงค์จะตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนมรดกโดยไม่มีผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรับจดทะเบียนในประเภท “เลิกผู้จัดการมรดก” ไปพร้อมกับการจดทะเบียนโอนมรดก โดยการจดทะเบียนประเภท “เลิกผู้จัดการมรดก” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องรอผลการประกาศโอนมรดกก่อนแต่อย่างใด

ข้อ ๕๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการรับจดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในกรณีดังต่อไปนี้

กรณีที่ไมอาจจดทะเบียนให้ได้

(๑) ผู้จัดการมรดกจะทำนิติกรรมใด ๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก เว้นแต่พินัยกรรมจะได้อนุญาตไว้หรือได้รับอนุญาตจากศาล หรือเป็นการโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรม

- ผู้จัดการฯ เป็นปฏิปักษ์

(๒) ผู้จัดการมรดกขายที่ดินกองมรดกให้แก่ผู้จัดการมรดกร่วมโดยพินัยกรรมมิได้อนุญาต และมีได้รับอนุญาตจากศาล ซึ่งเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก

- ขายให้ ผู้จัดการฯ ร่วม

(๓) ผู้จัดการมรดกดำเนินการไม่เป็นไปตามเจตนาของเจ้ามรดกผู้ทำพินัยกรรม เช่น กรณีที่เจ้ามรดกระบุในพินัยกรรมว่าให้นำทรัพย์มรดกไปจัดตั้งมูลนิธิ แต่ผู้จัดการมรดกประสงค์จะขายทรัพย์มรดกเพื่อนำเงินไปจัดตั้งมูลนิธิแทน เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งไม่ตรงตามเจตนาของเจ้ามรดก

- จัดการไม่เป็นไปตามพินัยกรรม

(๔) กรณีที่ศาลตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน แสดงว่าศาลไม่มีความประสงค์จะให้ผู้จัดการมรดกแต่ละลำพังผู้เดียว ดังนั้น หากผู้จัดการมรดกร่วมคนใดคนหนึ่งไม่เต็มใจจะจัดการมรดกหรือตาย ผู้จัดการมรดกที่เหลือไม่มีอำนาจจะจัดการมรดกตามลำพังได้ หากผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการมรดกต่อไป จะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตจึงจะจัดการมรดกต่อไปได้

- ต้องจัดการ
ร่วมกัน จะ
จัดการเพียง
ลำพังไม่ได้

(๕) กรณีที่ผู้จัดการมรดกขายที่ดินกองมรดกซึ่งมีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมมีเพียงคนเดียว ผู้จัดการมรดกจะอ้างความจำเป็นเพื่อแบ่งปันให้แก่ทายาทโดยไม่โอนมรดกให้แก่ทายาทก่อนไม่ได้ ทั้งนี้ไม่ว่าทายาทผู้นั้นจะยินยอมให้ขายได้หรือไม่ก็ตาม

- ทายาทมีคน
เดียวแต่ขายโดย
อ้างแบ่งปัน
ทายาท

ข้อ ๕๒ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

กรณีที่สามารถ
จดทะเบียนได้

(๑) ผู้จัดการมรดกที่ไม่มีพินัยกรรม จะจัดแบ่งทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาทโดยผู้จัดการมรดกนั้นจะมีส่วนได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมด้วยหรือไม่ก็ตาม ไม่เป็นอุปสรรคต่อกองมรดกและไม่ถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกับทายาท ดังนั้น แม้จะมีผู้เยาว์เป็นทายาทอยู่ด้วยผู้จัดการมรดกจะขอโอนมรดกลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิเพียงคนใดคนหนึ่งนั้น ย่อมรับดำเนินการได้

- ผู้จัดการฯ เป็น
ทายาทด้วย

(๒) ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนขายทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมเพื่อนำเงินไปแบ่งปันให้แก่ทายาทนั้น จะต้องเป็นกรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตาม

- ขอขายอ้าง
แบ่งปันทายาท
หลายคน

พินัยกรรมมีหลายคน โดยไม่จำเป็นต้องให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกมาให้อยู่อาศัยนอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ไม่ว่าทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมนั้นจะเป็นผู้เยาว์หรือไม่ก็ตาม

(๓) ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนขายทรัพย์สินมรดกเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ของมรดก ไม่ว่าผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมจะมีเพียงคนเดียวหรือหลายคนก็ตาม ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจที่จะขายเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ของมรดกได้

- ขอขายชำระ
หนี้ของมรดก

ข้อ ๕๒/๑ กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วยขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

ผู้จัดการมรดก
ตามพินัยกรรม
โอนมรดกตรง
ไปยังทายาท

(๑) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมรดกมายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกให้ได้ความชัดเจนว่า ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม และยินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้โดยตรง โดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) แล้วดำเนินการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑)

- กรณีผู้ขอรับ
โอนมรดกมา
ด้วย

(๒) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มายื่นคำขอพร้อมกับผู้ขอโอนมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอโอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอนำมายื่นให้มีความแสดงชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้ และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าวไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (๑) (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๒)

- กรณีผู้ขอรับ
โอนมรดก
ไม่ได้มา

ข้อ ๕๒/๒ กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตามขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับดำเนินการได้ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์สินมรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกตามที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก กรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอยืนยันให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

ผู้จัดการมรดก
ตามคำสั่งศาล
ขอโอนมรดก
ตรงไปยัง
ทายาท

(ความในข้อ ๕๒/๓ ถูกยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจด

ทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗ แล้วไปกำหนดใหม่เพิ่มเติมเป็นหมวด ๓ การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแทน)

ข้อ ๕๒/๔ กรณีทรัพย์มรดกตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมแล้ว แต่ปรากฏว่าทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นถึงแก่กรรมไปก่อนที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดก และทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมประสงค์ขอรับมรดก เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้ดำเนินการโอนมรดกได้ด้วยวิธีการ ดังนี้

(๑) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมไม่มีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกซึ่งถึงแก่กรรมเป็นผู้รับมรดก โดยถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามนัยมาตรา ๘๒ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อปรากฏชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงให้ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

(๒) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมมีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจด

กรณีโอนมรดก
ตกทอดแก่
ทายาทแล้ว
แต่ทายาทนั้น
ตายก่อนมีการ
โอน (ทายาท
ของทายาท
ขอรับมรดก)

- กรณีไม่มี
ผู้จัดการมรดก
- มีตัวอย่างที่
๑๓

- กรณีมี
ผู้จัดการมรดก

ทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นเป็นผู้รับมรดกในช่องผู้รับโอน แล้วจึงให้ผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมโอนมรดกให้แก่ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นต่อไป (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔)

(ความในข้อ ๕๒/๑ - ข้อ ๕๒/๔ เพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓)

หมวด ๓

การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
และจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท
ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- มีตัวอย่างที่
๑๔

การลงชื่อ
ผู้จัดการมรดก
ในสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๕๓ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นไม่รวมกับที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นและหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติว่าอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเป็นของเจ้ามรดก

การยื่นคำขอ

ข้อ ๕๔ การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในอสังหาริมทรัพย์อื่นไม่รวมกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓)

จดลงชื่อใน
ทอ. ๑๓

การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกใน
อสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก
ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนใน
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
(ท.อ. ๑๓) อีกแต่อย่างใด

กรณีจดทะเบียน
ผู้จัดการสิ่ง
ปลูกสร้าง
รวมกับที่ดิน

ข้อ ๕๕ ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีการจด
ทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในทะเบียนสิทธิและนิติ
กรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) แล้ว ไม่ว่าจะเป็น
ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมของจด
ทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นให้แก่ทายาท ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดย
ไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
และตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.
๒๔๙๗

จดทะเบียน
ผู้จัดการใน
สิ่งปลูกสร้าง
แล้วจะโอนให้
ทายาทไม่ต้อง
ประกาศ

กรณีผู้จัดการมรดกไม่ได้โอนมรดกให้แก่ทายาท
แต่ประสงค์จะทำนิติกรรมประเภทอื่น เช่น ขาย เป็นต้น
ต้องมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.
๒๔๙๗ ก่อน

กรณีไม่ได้โอน
ให้ทายาท
แต่ทำนิติกรรม
ประเภทอื่น
ต้องประกาศ

ข้อ ๕๖ กรณีมีผู้ขอหลักฐานเกี่ยวกับการจด
ทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกซึ่งได้จด
ทะเบียนลงในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) ให้ผู้ขอยื่นคำขอถ่ายสำเนา
รายการจดทะเบียนในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ

การขอสำเนา
หลักฐานการ
จดทะเบียน
ผู้จัดการใน
สิ่งปลูกสร้าง

อสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) และ/หรือคำขอ (ท.ด. ๙) และ/หรือแบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) ให้ถ่ายสำเนาเฉพาะรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

(๒) คำขอ (ท.ด. ๙) และแบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘) ให้ถ่ายสำเนาให้ปรากฏคำขอและหลักฐานการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๕๗ การยื่นคำขอ การสอบสวน การจดทะเบียน การลงบัญชีรับทำการและการจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้จัดการมรดก ให้นำความในหมวด ๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(ความในหมวด ๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

หมวด ๔

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๕๘ การจดทะเบียนโอนมรดกเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดก เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๕๙ การจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วน **เก็บตามส่วน**
ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ผู้ขอได้แสดงการมีสิทธิ **ที่รับโอน**
ในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด. ๘) โดยคิดเฉลี่ยตามส่วน
ที่ขอรับมรดก
(ความในหมวด ๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการ
จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ประกาศ ณ วันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๑๓๓ ง ลงวันที่ ๘ ธันวาคม
๒๕๕๘)

ตัวอย่างหมายเลข ๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๘ วรรค ๑



(ท.ค.๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดก

ตำแหน่งที่ดิน

๑. ชื่อโรงเรียน..... ตำบล.....
 ๒. เลขที่..... อำเภอ.....
 ๓. หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และ
ได้พิจารณาตนแล้ว ขอให้อยู่คำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ชดเชยค่าขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ผู้ตาย) เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ รับมรดก

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ซื้อทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(b)

(g)

(d)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ฝ่าย.....

.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ฝ่าย

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

()

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตาราง

คงเหลือไว้งานตาราง

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

.....
ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๔ วรรค ๒



(ท.ค.๑)

- ☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ไม่เขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โยมนรดกเฉพาะส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

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

โอนคดีที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และ
 ได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. (ผู้ตาย) ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้.....ถือกรรมสิทธิ์

อาญ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย จ. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้.....รับมรดก

อาญ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงวาทะพยานที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) วาทะพยานที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นวาทะที่แท้จริง

(๓)

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) วาทะพยานทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินโฉนด.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

วิธีการบันทึกสารบัญชีจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา				เนื้อที่ดิน คงเหลือ		รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนมรดก เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. (ผู้ตาย) ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑. นาย จ. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย จ. รับมรดกเฉพาะส่วนของ นาย ก. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และนาย ค. คงอยู่ตามเดิม				เจ้าพนักงานที่ดิน			

ตัวอย่างหมายเลข ๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๔ วรรค ๓



(ท.ค.๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....โฮมมรดกบางส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และ
 ได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ด้วยความสะดวกจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่จริงจริงให้ใช้ด้วยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก. (ผู้ตาย)..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้.....ถือกรรมสิทธิ์.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า.....๑. นาย จ. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้.....รับมรดก.....

๒. นาย ก.

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

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

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

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

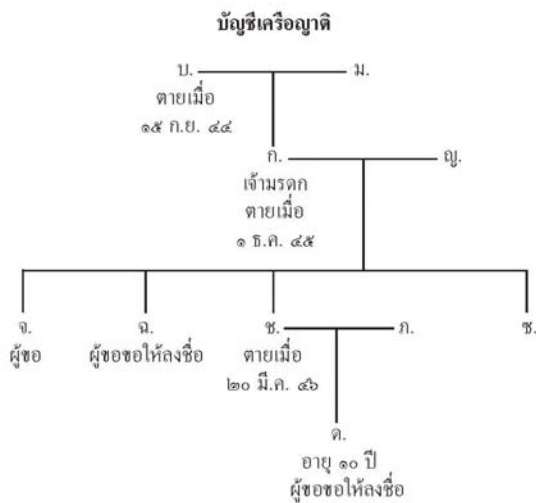
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย จ. รับมรดกบางส่วนของนาย ก.

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๖ (หลัง ท.ค.๘) ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๑



ข้าพเจ้าขอรับรองว่า บัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ส่วนภูมิลำเนาของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามที่กล่าวข้างต้น ปรากฏตามบัญชีแนบท้ายบันทึกนี้

(ลงชื่อ)..... นาย จ. ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ)..... พนักงานเจ้าหน้าที่

มรดกรายนี้ ม. ช. ญ. ได้แจ้งการรับมรดกของ จ. เมื่อ ๑๕ ม.ค. ๔๗

มีคำอธิบายต่อเนื่อง

คำอธิบายตามตัวอย่างหมายเลข ๖

๑. ที่ดินแปลงนี้มีชื่อ ก. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับ ต.

๒. ตามตัวอย่างเครือญาตินี้ ก. เจ้ามรดก มี จ. ฉ. ช. และ ซ. เป็นผู้สืบสันดาน เฉพาะ ซ. ตายแล้ว แต่มี ค. และ ภ. เป็นผู้รับมรดกตกทอด กับมี ม. มารดา และ ญ. คู่สมรส ทายาทดังกล่าวนี้มีสิทธิรับมรดกทุกคน จ. ผู้ขอ ได้ขอให้ส่งชื่อ ฉ. และ ค. รับมรดกร่วมด้วย ส่วน ม. ช. และ ญ. นั้น จ. มิได้ขอให้ส่งชื่อรับมรดกร่วมด้วย จึงได้แย้ง สำหรับ ภ. ได้ให้อภัยคำยินยอมไม่รับมรดกของ ก. ไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว

๓. ในการสอบสวนบัญชีเครือญาติให้สอบสวนแสดงไว้แต่เพียงทายาทของเจ้ามรดกซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกชั้นที่สนิทกับเจ้ามรดกหรือรับมรดกแทนที่หรือตกทอดเท่านั้น ส่วนทายาทลำดับหลังซึ่งถูกตัดโดยทายาทลำดับต้น ไม่ต้องแสดงไว้.

ตัวอย่างหมายเลข ๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๑

บัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาทซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดก

เลขที่	ชื่อทายาท	ที่อยู่					จังหวัด	หมายเหตุ
		เลขที่	หมู่ที่	ถนน	ตำบล	อำเภอ		
๑.	ม.	๙	—	จรัสสินทวงศ์	บางเสาธง	บางกอกน้อย	กรุงเทพ- มหานคร	
๒.	ญ.	๑๐	๕	—	คงพระราม	เมือง	ปราจีนบุรี	
๓.	ภ.	๑	—	ราชินี			กรุงเทพ- มหานคร	
๔.	ด.	"	"	"	"	"	"	
๕.	น.	๑๙	"	สุทธิสาร	สามเสนใน	พญาไท	"	
(ลงชื่อ).....					ทายาทผู้ขอ			

ตัวอย่างหมายเลข ๘ คมระเบียบฯ ข้อ ๒๑

(ท.ค.๒๕)



ประกาศ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง จดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนของนาย ก. ผู้ตาย

ด้วย นาย จ. ได้ยื่นเรื่องราวขอ จดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วน
 ของนาย ก. ผู้ตาย หนังสือสำคัญ เลขที่ หน้าสำรวจ
 หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด

มีอาณเขตดังนี้ คือ :-

ทิศเหนือ	จด.....	-	ยาวประมาณ.....	-
ทิศใต้	จด.....	-	ยาวประมาณ.....	-
ทิศตะวันออก	จด.....	-	ยาวประมาณ.....	-
ทิศตะวันตก	จด.....	-	ยาวประมาณ.....	-

เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา
 โดยอ้างว่า ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดก และขอให้ลงชื่อ จ. ซึ่งเป็นบุตรเจ้ามรดก กับ ต. หลานของเจ้ามรดก รับมรดกร่วมด้วย
 มรดกรายนี้เจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน สามสิบ วัน
 นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

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

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๔



(๓.๑.๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....ผู้จัดการมรดก.....
(ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง คำปล

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โอบคที่คิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีภมต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาตนแล้ว ขอให้อยู่คำด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้อยู่คำนี้เป็นความจริงให้ใช้ด้วยอำนาจข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ผู้ตาย) เลขประจำตัวประชาชน [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้ถือกรรมสิทธิ์

นาย ปี สักขาคติ บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หย่า ☐ คู่สมรสชื่อ:

อยู่ที่บ้าน/หอพักบ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

..... เลขประจำตัวประชาชน ผู้ขอ

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คํสมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/นอกบ้าน _____ เลขที่ _____ ตระกูล/ชื่อ _____ ถนน _____ หมู่ที่ _____

ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต	จังหวัด	หมายเลขโทรศัพท์
-----------	-----------	---------	-----------------

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๒) นาย ก. ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....และศาล.....ได้มีคำสั่งคดีแดงที่.....

ลงวันที่.....แต่งตั้งให้นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดก

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ฝ่าย

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

()

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง _____ เลขที่ดิน _____ หน้าสำรวจ _____

โจนดที่ดินเลขที่ _____ เล่ม _____ หน้า _____

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตาราง

คงเหลือ 15 งาน ตาราง

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

๑. **สงฆ์**

()

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๔



(ท.ค.๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนผู้จัดการมรดก
 (ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ราวาง..... ตำบล.....
 เลขที่ดิน..... อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....
โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และ
ได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือด้วยคำความสัถย์จริง ถ้าข้าพเจ้าไม่ได้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ง. ผู้จัดการมรดกนาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแพ่งหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ศาล..... มีคำสั่งแต่งตั้งนาย ง. เป็นผู้จัดการมรดกนาย ก. แทนนาย ข. ผู้จัดการมรดกเดิม

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....นาย ง. ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
 (.....)

สำรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินโฉนดเลขที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

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

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

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

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

ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(พ.ด.๙)



คำขอ...เปลี่ยนผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล...คดีแดงที่...ลงวันที่...)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ง. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดก บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก.

ได้ขอลงทะเบียนเป็นผู้จัดการมรดกและศาลได้มีคำสั่งแต่งตั้งให้ข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกรายนี้ขึ้นใหม่ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....

.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งข้าพเจ้าได้เข้ามาพร้อมคำขอแล้ว

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

นาย ง.ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

วิธีการบันทึกสารบัญชีเฉพาะเป็นตามตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญชีเฉพาะเป็น

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อขึ้น ต้นสัญญา			เมื่อขึ้น ลงเหลือ			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประจำตัว
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เปลี่ยน ผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล..... คดีเลขที่..... องวันที่.....)	นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	นาย ง. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหมายเลข ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๔

(ท.ล. ๙)



คำขอโอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล.....คดีแดงที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ง. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ เลขประจำตัวประชาชน

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ครอบครัว.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกของนาย ก. ได้ถึงแก่กรรม และศาลได้แต่งตั้งให้ข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ตามคำสั่งศาล.....

คดีแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งข้าพเจ้าได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

นาย ง.ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

๑๑ ตัวอย่างหมายเลข ๔ คามระเบียบฯ ข้อ ๓๔



(ท.ล.๑)

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

**คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....**

เลิกผู้จัดการมรดก

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้ยื่นมาต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และ
 ได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าได้โดยคำนี้เป็นความจริงให้ใช้ด้วยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแพนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓) นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ได้ถึงแก่กรรมแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 (๔) ผู้ขอเป็นทายาทโดยธรรม/ผู้รับพันธุกรรมของเจ้ามรดก ไม่มีการตั้งผู้จัดการมรดกใหม่จึงขอถอนชื่อ
 ผู้จัดการมรดก

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....นาย ค. 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 ๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๓๙

(ท.จ. ๙)



คำขอ เลิกผู้จัดการมรดก

ฉบับที่

ที่ดิน

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ข้าพเจ้า..... นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย..... ที่ดินแปลงเรื่องหมายเลข..... เดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อ นาย ก. ถึงแก่กรรม
 นาย ข. ได้ขอยกจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกนาย ก. ตามคำสั่งศาล..... (หรือพิพินัยกรรม.....) ไว้แล้ว
 เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ข้อ ๒. นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ได้ถึงแก่กรรมแล้ว เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.
 ตามหลักฐาน..... (เช่น สำเนาบรรณบัตร) ที่แนบมาประกอบการพิจารณาพร้อมคำขอนี้

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าเป็นทายาทโดยธรรม/ผู้รับพินัยกรรมของ นาย ก. เจ้ามรดก ไม่มีความประสงค์จะตั้งผู้จัดการมรดก
 แทนนาย ข. ผู้ตายจึงประสงค์จะขอลดถอนชื่อ นาย ข. ผู้จัดการมรดกออกจากโฉนดที่ดินดังกล่าว

ข้อ ๔. จะนับขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน..... จัดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดกไว้ปรากฏในโฉนดที่ดินต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสีย
 ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

..... นาย ค.ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

วิธีการบันทึกสารบัญชีจดทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๙

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อหาตามสัญญา		เนื้อหาที่ ตกลงแล้ว			รางวัล เลขที่ โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ไว้	งาน	ไว้		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกผู้จัดการมรดก	นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐ ตามระเบียบฯ ข้อ ๔๐



(ท.ค.๑)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....โอนมรดก

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหมิ่นทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ด้วยด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ด้วยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ครอบครัว.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ครอบครัว.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแพนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ขอโอนมรดกให้แก่ นาย ค. ผู้เป็นทายาทตามพินัยกรรมของนาย ก.

เจ้ามรดก

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ขอ

ลงชื่อ.....นาย ค. ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใบระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐ ตามระเบียบฯ ข้อ ๔๐

(१.३.५)



คำขอ โอนมรดก

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง คำปล

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน

นาย ค. ผู้รับมรดก

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

อยู่ที่บ้าน/หอพัก.....เลขที่.....ต.รอก/รอก.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ขอเป็นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงที่ร้องทนายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์
จะโอนมรดกที่ดินรายนี้ให้แก่ นาย ค. ผู้เป็นทายาทของเจ้ามรดก ตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกต่อไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้านาย ค. ขอให้อภัยคำว่า ข้าพเจ้าเป็นบุตรของนาย ก. นาย ก. เจ้ามรดกได้ทำนิตยกรรมยกกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้ให้แก่ข้าพเจ้า ปรากฏตามนิตยกรรมลงวันที่..... บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกจะโอนมรดกให้แก่ข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่มีข้อขัดข้องแต่อย่างใด

ข้อ ๓. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้จัดการโอนมรดกที่ดินรายนี้ให้แก่ นาย ค. ผู้เป็นทายาทของเจ้ามรดกต่อไปด้วย
ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ข. นาย ค.

.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

กรณีผู้จัดการมรดกกับทายาท
มาขึ้นศาลขอ ญ สำนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๑)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดก

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

จำหน้่งที่ดิน

รวมคำพูด

เลขที่คืน..... ย่านหอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

[illegible]

จำนวนที่เดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้ามีนามคือไปมี มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่ง หรือทรัพย์สินที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้อัยการด้วยคุณวุฒิอันจริง ถ้าข้าพเจ้าไม่ได้ขอทำไม่เป็นความจริง ให้ให้สัตยาบันฉันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
โดยประจำตัวประชาชน

๒๐. ชื่อ (ชื่อ) นาย ก. (สกุล) ชื่อกรรมการสิทธิ

อายุ.....ปี สัญชาติ..... บัณฑิต/มารดาชื่อ.....

☐ โสภ ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสเชื้อ

.....

อู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต	จังหวัด	หมายเลขโทรศัพท์
-----------	-----------	---------	-----------------

เลขประจำตัวประชาชน: _____ หมายเลข: _____

[illegible]

๒. นาง 4.

.....
 ๑. ชื่อ.....
 ๒. นามสกุล.....
 ๓. ตำแหน่ง.....
 ๔. หน่วยงาน.....

เลขที่	ชื่อ	ชื่อ	ชื่อ	ชื่อ	ชื่อ
เลขที่	เลขที่	เลขที่	เลขที่	เลขที่	เลขที่

ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต	จังหวัด	กรม/กอง/โรงเรียน
-----------	-----------	---------	------------------

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

[illegible]
$$c = \frac{y_1 y_2 + y_3 y_4 + y_5 y_6 + y_7 y_8}{y_1^2 + y_2^2 + y_3^2 + y_4^2 + y_5^2 + y_6^2 + y_7^2 + y_8^2}$$
[illegible]

(๒) ราคาทรัพย์สินแสดงไว้ใน *d*. เป็นราคามูลค่าจริง

(๔) ถ้า $\lim_{x \rightarrow a} f(x) = L$ และ $\lim_{x \rightarrow a} g(x) = M$ แล้ว $\lim_{x \rightarrow a} (f(x) + g(x)) = L + M$

(๕) บรรดาความลับที่ปรากฏ เป็นข้อมูลหรือความลับอันควรระมัดระวังที่ แต่ข้อมูลหรือความลับที่ปรากฏเป็นความลับของรัฐนี้จะต้องเป็น

ลงชื่อผู้จัดการรวมคดีและจัดการทรัพย์สินร่วมคดีที่เดิมไปลงนี้ โดยยื่นขอให้อัยการเป็นสมรคดีลงชื่อ นาย ก. และนาง จ. ทายาทเป็น

ผู้ร่วมโครงการโดย:

(๖) โอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

วันที่ เดือน ปี

วันที่ พฤษภาคม พ.ศ.

โรงเรียน _____ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่รวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ใบคนที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

11300 • J. Neurosci., September 24, 2008 • 28(39):11295–11300

(XX)

y u y

เจตนาทำงานตาม

กรณีผู้จัดการมรดกกับทายาท
มายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๑)



(ท.ล. ๗)

แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท...โอนมรดก.....

ที่ดิน

รวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด
น.ส.๓
ใบโฉนด } เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า { นาย ก.
นาง จ. } เลขประจำตัวประชาชน
..... อายุ { } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

ตำบลแขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอให้ด้วยคำต่อ.....ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก. สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างตนนี้ ได้.....ถึงแก่กรรม.....

เมื่อ.....ตามกฎหมาย.....โอนมรดกโดย.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมแล้ว

ข้อ ๒. พนังแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานั้นตกอยู่กับ ข้าพเจ้าซึ่งได้นับขึ้นพร้อมคำขอแล้ว

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกของ.....นาย ก. และ นาง จ. ซึ่งเป็นทายาทคนพินัยกรรม และเป็นมรดก

และกรณียกต้องตามกฎหมายของมรดก เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยโอนมรดกที่ดิน.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมแล้ว

และนาง จ. เป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมของนาย ก. ซึ่งมีนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่.....

โดยการขอรับมรดกวันนี้ผู้จัดการมรดกยินยอมให้จดทะเบียนมรดกของข้าพเจ้านาย ก. และนาง จ. รับมรดกโดยตรง

ตามคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกทั้งนี้บันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดกนี้.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าด้วยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....นาย ก. } ผู้ให้ด้วยคำ
(ลงชื่อ).....นาง จ. }
(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๑)

บันทึกคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก

ข้าพเจ้า..... นาย ข..... ผู้จัดการมรดกของ..... นาย ก.....
 ตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ข้าพเจ้ายินยอมให้เจ้าพนักงานที่ดิน โอนที่ดิน
 โฉนดที่ดินเลขที่..... หน้าสำรวจ..... ตำบล..... อำเภอ.....
 จังหวัด..... ให้แก่..... นาย ก. และ นาง ง..... ซึ่งเป็นทายาทตามพินัยกรรม
 ของ..... นาย ก..... รับมรดกของ..... นาย ก..... โดยตรง โดยข้าพเจ้าไม่มีความประสงค์
 ให้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และจัดการทรัพย์สินมรดกที่แปลงนี้ตามพินัยกรรมของ..... นาย ก.....
 แต่อย่างใด และหากมีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้น ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองในฐานะผู้จัดการมรดก

(ลงชื่อ)..... นาย ข..... ผู้จัดการมรดก

(ลงชื่อ)..... พยาน

(ลงชื่อ)..... พยาน

หมายเหตุ ต้องทำไว้หลังบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ณ.๘) เท่านั้น

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑(๑)



(พ.ด. ๒๕)

ประกาศ.....สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
เรื่อง.....จดทะเบียนโอนมรดก.....

ด้วย.....นาย อ. และ นาง ง.ได้รับเรื่องราวขอ.....จดทะเบียนโอนมรดก.....
หนังสือสำคัญ.....เลขที่.....หน้าที่.....
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
.....
.....
.....

มีอาณัติดังนี้ คือ:-

| | | |
|-------------|---------|----------------|
| ทิศเหนือ | จด..... | ยาวประมาณ..... |
| ทิศใต้ | จด..... | ยาวประมาณ..... |
| ทิศตะวันออก | จด..... | ยาวประมาณ..... |
| ทิศตะวันตก | จด..... | ยาวประมาณ..... |

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

โดยอ้างว่า.....ผู้ขอเป็นผู้รับมรดกลตามพินัยกรรมของนาย ก. มีนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกลตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่.....
แต่นาย ข. ไม่ประสงค์จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลและจัดการทรัพย์สินมรดกลที่ดินแปลงนี้ โดยยินยอมให้จดทะเบียนมรดกล
ลงชื่อนาย ก. และนาง ง. เป็นผู้ขอรับมรดกลตามพินัยกรรมโดยตรง โดยเป็นการขอโอนมรดกลที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
.....
.....
.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ภายใน.....สามสิบ.....วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

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

ลงชื่อ.....
ฉันทนา.....พนักงานเจ้าหน้าที่.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ จากระเบียบฯ ข้อ ๕๒๑(๑)

สารบัญจดทะเบียน

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อที่คน
ตามสัญญา | | | เมื่อที่คน
คนเหลือ | | | ระหว่าง
เลขที่คน
โดนคดีคนใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
พร้อมกับตรา |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|-----|-------------|-----------------------|-----|-------------|-------------------------------------|--|
| | | | | ไว้ | งาน | ตาราง
วา | ไว้ | งาน | ตาราง
วา | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | โอนมรดก | นาย ก. (ผู้ตาย) | ๑. นาย ค.
๒. นาง ง. | ๑ | - | - | - | - | - | - | ลงชื่อ..... |
| | | | | | | | | | | | |

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๑ (๒)

คำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า..... นาย ข..... ผู้จัดการมรดกของ..... นาย ก.....
 ตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่..... ยินยอมให้..... นาย ค. และ นาง ง. ซึ่งเป็น
 ผู้รับมรดกตามพินัยกรรมของนาย ก. รับมรดกที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่..... หน้าสำรวจ.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ไปโดยตรง ขอให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการโอนมรดกที่ดินดังกล่าวลงชื่อ..... นาย ค. และ นาง ง.....
 เป็นผู้รับมรดกไปตามคำขอได้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้าพเจ้า..... นาย ข..... ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม
 ฉบับลงวันที่..... ไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกที่ดินแปลงนี้ตามพินัยกรรมของ
 นาย ก..... แต่อย่างใด และหากมีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้น ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองในฐานะ
 ผู้จัดการมรดก

(ลงชื่อ)..... นาย ข..... ผู้จัดการมรดก

(ลงชื่อ)..... พยาน

(ลงชื่อ)..... พยาน

ข้าพเจ้า..... นาย ค. และ นาง ง..... ขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อและคำยินยอมและ
 คำรับรองของ..... นาย ข..... ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมของ..... นาย ก..... จริง

(ลงชื่อ)..... นาย ค. นาง ง..... ผู้ขอ

หมายเหตุ

คำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกนี้ ใช้ในกรณีผู้จัดการมรดกไม่มาขึ้นคำขอ
 ณ สำนักงานที่ดิน โดยแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง
 ประกอบด้วย

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔ (๑)

โอนมรดกโดยลงชื่อผู้ตายรับมรดก



(7.9.8)

คำขอ โอนมรดก

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ลำดับ

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โอนตามเลขที่.....จังหวัด.....

นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. วันที่ เดือน พ.ศ.
ผู้ออกกรรมสิทธิ์

ข้าพเจ้า นาย ก. (ตาย) มีชื่อรับมรดก □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

นาง จ. ผู้ขอรับมรดก

นาย.....ที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....

อยู่ที่บ้าน/นอกบ้าน.....เวลาที่.....ตลอด/บ่อย.....ตาม.....หน้าที่.....

| | | | |
|----------|--------------|---------|-----------------|
| สำนักงาน | กลุ่มกอง/เขต | จังหวัด | หมายเลขโทรศัพท์ |
|----------|--------------|---------|-----------------|

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่เดิมแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ตามคำสั่งศาล.....
คดีหมายเลขคดีที่.....ลงวันที่.....บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะโอนมรดกที่ดินรายนี้ให้แก่ นาย ข. และนาง ง. ผู้เป็น

หมายเหตุโดยธรรมชาติของวันแรก. โปรดดูรายละเอียดตามบัญชีหรือฉันทานุกรมนี้. โดยไอ้แรกที่ฉันไม่มีสิ่งปลูกสร้าง. นายก.
เข้ามาวัดถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ตามใบมรณบัตรเลขที่ และได้ทำพิธีกรรมไว้ ดังนี้ นายก.

เป็นทนายโดยธรรมชาติ (บุตร) ที่มีสิทธิรับมรดกได้สิ่งแก่กรรมเมื่อวันที่.....ตาม ในมรดกเลขที่.....โดยสิ่งแก่กรรม
ทั้งนี้รับมรดก แล้วก่อนจดทะเบียนว่า โอนมรดก และนาย ก. ไม่มีส่วนจัดการมรดกแต่อย่างใด

ข้อ ๒. ข้าพเจ้านาง ร. ขอให้อภัยที่ว่า ข้าพเจ้าเป็นภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ นาย ก. เข้มรุดกลืนทะเลเหียนสมรส
 เลขที่ _____ ลงวันที่ _____ บัดนี้ นาย ข. มีจัดการบรรลภจะโอนบรรลภให้แก่ข้าพเจ้าและนาย ค. บรรลภ

๓๖. ข้อ ๓๖.๑๖ - ข้อ ๓๖.๑๖ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

[illegible]

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 104

[illegible]

..... นาย ก. ผู้จัดการบริษัท นาย ข. ผู้ช่วย

MTH

#####MTH

NOTES

นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. มีชื่อ

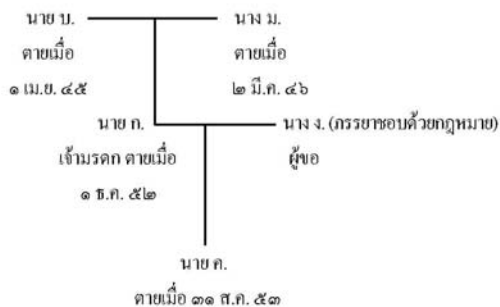
วันที่..... เดือน.....

..... **ALMA**

.....NOTA

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔(๑)

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. ผู้ให้ถ้อยคำ
 ลงชื่อ.....นาง ง.ผู้ให้ถ้อยคำ
 ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ กรณีมีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกหลายคน ต้องแสดงบัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาทซึ่งผู้ขอแสดงประกอบขอรับมรดกด้วย

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔ (๒)

โอนมรดกโดยลงชื่อผู้จัดการ
มรดกของทายาทที่ยังแก่กรรม

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดก

- ☐ ที่บ้าน (พ.ค. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ไม่เขต

คำขอให้ขึ้น

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โอนคดีขึ้น

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปศึกษาค้นคว้าแล้ว
ขอให้อธิบดีด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อธิบดีไม่มีความจริงให้ให้อธิบดีดำเนินข้าพเจ้าผ่านทางศาลอาญาได้

ตาประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้.....สิทธิ

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ครอบครัวชื่อ.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ตาประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้.....รับมรดก

๒. นาย ง.

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

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

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ครอบครัวชื่อ.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างแล้ว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้เป็น ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ก. ตามที่แจ้งคดี.....คดีหมายเลขคดีที่.....ลงวันที่.....ขอ โอนมรดกของ.....

ผู้จัดการมรดกของนาย ก. ซึ่งถึงแก่กรรมไปก่อนรับโอนมรดก โดยนาย ข. เป็นบุตรของเจ้ามรดก และลงชื่อ นาย ง. ทายาทโดยธรรม

โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าโดยมรดก

(๔) เจ้ามรดกซึ่งแก่กรรมเมื่อวันที่.....ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

(๕) โอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ.....๑. นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ.....๒. นาย ง. ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โอนคดีขึ้นไม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าหน้าที่ลงนาม

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔ (๒)

โอนมรดกโดยลงชื่อ
ผู้จัดการมรดกของทายาท
ที่ถึงแก่กรรม



(พ.ด. ๕)

คำขอ.....โอนมรดก.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

นาย ข. ผู้จัดการมรดก นาย ก. วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ข้าพเจ้า นาย จ. ผู้จัดการมรดก นาย ค. ผู้ขอรับมรดก ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
นาง ง. ผู้ขอรับมรดก

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดามารดาชื่อ.....

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

ตำบลบางขวาง.....อำเภอบางบาล.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสมัครใจว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงที่.....มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. สมรสกับนาง.....

กตัญญาเลขที่.....ลงวันที่.....บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะโอนมรดกที่ดินแปลงนี้ โดยลงชื่อ นาย จ.

ผู้จัดการมรดกของนาย ค. ซึ่งถึงแก่กรรมไปก่อนวันโอนมรดก โดยนาย ค. เป็นบุตรของเจ้ามรดกและลงชื่อ นาย ง. ภรรยา.

ขอด้วยกฎหมายของเจ้ามรดก โดยโอนมรดกที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง นาย ก. เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....

ตามโฉนดเลขที่.....และมีที่ดินเพื่อก่อกรรมไว้.....

.....ข้อ ๒. ข้าพเจ้านาย จ. ขอให้ออกคำว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ค. ซึ่งเป็นบุตรของ นาย ก. บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการ

มรดกของเจ้ามรดกจะโอนมรดกให้แก่ นาย ค. และ นาง ง. แต่ นาย ค. ซึ่งเป็นทายาทเจ้ามรดกได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....

ตามโฉนดเลขที่.....โดยได้ถึงแก่กรรมหลังเจ้ามรดก แต่ก่อนวันโอนมรดก และมีข้าพเจ้านาย จ. เป็นผู้จัดการมรดก

ของนาย ค.

ข้อ ๓. ข้าพเจ้านาย ง. ขอให้ด้วยคำว่า ข้าพเจ้าเป็นภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ นาย ก. เจ้ามรดก สมรสกับนาง.....

เลขที่.....ลงวันที่.....บัดนี้ นาย ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจะโอนมรดกให้แก่ข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่มี

ข้อขัดข้องแต่อย่างใด.....

ข้อ ๔. จะนำขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จัดการ โอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายนี้ให้แก่ นาย ค. โดยลงชื่อ นาย จ. ผู้จัดการ

มรดกของนาย ค. และนาง ง. ผู้เป็นทายาทของเจ้ามรดกต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....

นาย ข. ผู้จัดการมรดกนาย ก. ผู้ขอ
นาย จ. ผู้จัดการมรดกนาย ค. ผู้ขอ
นาง ง. ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๕๒/๔(๒)

สารบัญชีจดทะเบียน

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อขึ้น
ทะเบียน | | | | ระหว่าง
เลขที่ขึ้น
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าหน้าที่
ลงนาม
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|--|---|--------------------------------|--|----------------------|-----|-----|-----|---|---|
| | | | | ไป | งาน | ตรง | ทาง | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ผู้จัดการมรดก
(ตามคำสั่ง
ศาล.....
คดีเลขที่.....
ลงวันที่.....) | นาย ก. (ผู้ตาย) | นาย ข.
ผู้จัดการมรดกนาย ก. | ๑ | - | - | - | | ลงชื่อ นาย ส. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | โอนมรดก | นาย ข.
ผู้จัดการมรดก นาย ก. | ๑. นาย จ.
ผู้จัดการมรดก นาย ค.
๒. นาง ง. | ๑ | - | - | - | - | ลงชื่อ..... |
| | | | | | | | | | |

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน
การขอคัด ขอย้ายสำเนาเอกสารและการ
ตรวจสอบหลักทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๕๖
(แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐)



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด
 ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๕๖

(แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๖๐)

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวม
 ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการตรวจหลักฐานทะเบียน
 ที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการ
 ตรวจสอบหลักทรัพย์ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่
 สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง สะดวก รวดเร็ว และ
 เป็นมาตรฐานเดียวกัน

เหตุผล

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่ง
 พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.
 ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบ
 บริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕
 ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๑๙ (๑) แห่ง
 กฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
 พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบ
 บริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน
 จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

อำนาจที่ใช้ออก
 ระเบียบ

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน
 ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด
 ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์
 พ.ศ. ๒๕๕๖”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

การบังคับใช้

หนังสือที่ถูก

(๑) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรรา

ยกเลิก

ธิการ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๓

(๒) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕

มีนาคม ๒๕๐๐

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๓๘๙/๒๕๐๐ ลงวันที่

๒๙ มีนาคม ๒๕๐๐

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๖๘๓

ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๑๔

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๑๐๐๐

ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๑๔

(๖) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐาน

ทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ พ.ศ. ๒๕๒๕

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ด/ว ๒๙๗๗๐

ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๒๕

(๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๗๘๖๗

ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๕

(๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๘๙๖๗

ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๘

(๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๒๔๘๖

ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๙

(๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๘๓๘๒

ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๙

(๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๓๗๓

ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๐

(๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๑๖๓
ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๗

(๑๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๘๗๐
ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๙

(๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๐๙
ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐

(๑๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๐๒๔
ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑

(๑๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๔๑๔๔
ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๕๓

(๑๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๓๗๘
ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๕

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่น
ใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับ
ระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“หลักฐานทะเบียนที่ดิน” หมายความว่า
เอกสารเกี่ยวกับที่ดินซึ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐได้จัดทำขึ้นไว้
เป็นหลักฐาน และเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดินที่เก็บไว้เป็น
หลักฐาน ตลอดจนให้หมายความรวมถึงเอกสารต่างๆ ของ
อาคารชุดและห้องชุดด้วย

“การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน” หมายความว่า
การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่ผู้ขอทราบเลขที่
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เครื่องหมายที่ดิน หรือที่ผู้ขอ
สามารถระบุที่ตั้งของที่ดินได้ชัดเจนว่าอยู่ที่ใดโดยผู้ขอ
ต้องการทราบว่าที่ดินดังกล่าวปัจจุบันมีข้อมูลบุคคลใด
เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ได้ที่ดินมาอย่างไร เมื่อใด มีภาระ

กรณีมีหนังสือ
ที่ขัดแย้งกับ
ระเบียบนี้
คำนิยาม

“หลักฐาน
ทะเบียนที่ดิน”

“การตรวจ
หลักฐาน
ทะเบียนที่ดิน”

ผูกพันหรือไม่ มีการยึดหรืออายัดตามกฎหมายใดหรือไม่ และได้มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด รวมทั้งขอทราบเกี่ยวกับเอกสารหลักฐานทะเบียนที่ดินที่เกี่ยวข้อง

“การตรวจสอบหลักทรัพย์” หมายความว่า การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่ผู้ขอทราบเฉพาะชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล แต่ไม่ทราบรายละเอียดหรือเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยผู้ขอต้องการทราบว่าบุคคลหรือนิติบุคคลใด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใด และให้หมายความรวมถึงห้องชุดด้วย

“การตรวจสอบ
หลักทรัพย์”

“หน่วยงานของรัฐ” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา ยกเว้นรัฐวิสาหกิจประเภทธนาคาร และให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ

“หน่วยงาน
ของรัฐ”

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด
 ขอลายสำเนาเอกสาร

ส่วนที่ ๑

การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด
 ขอลายสำเนาเอกสาร

การตรวจ

หลักฐาน

ทะเบียนที่ดิน

ขอคัด ขอลาย

เอกสาร

การขอ ณ

สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๗ ผู้ใดมีความประสงค์ขอตรวจหลักฐาน
 ทะเบียนที่ดิน ขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสารเกี่ยวกับ
 หลักฐานทะเบียนที่ดินแปลงใด ให้ยื่นคำขอตามแบบ
 ท.ด. ๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่ง
 ที่ดินตั้งอยู่ และแจ้งเหตุผลที่ขอคัดหรือถ่ายสำเนา
 เอกสาร พร้อมทั้งเครื่องหมายที่ดินหรือข้อความเท่าที่
 ผู้ขอสามารถแจ้งให้ทราบถึงที่ตั้งของที่ดินแปลงนั้น มี
 ความประสงค์จะขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือขอ
 คัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารใด เพื่อประโยชน์อะไร และจะ
 ให้รับรองเอกสารด้วยหรือไม่

การยื่นคำขอ

- ใช้แบบ ท.ด.๙

- สถานที่ยื่น

และเหตุผล

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความ
 ว่า ผู้ต้องการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินของที่ดิน
 แปลงใด เพื่อต้องการทราบเกี่ยวกับเรื่องใด หรือคัดหรือ
 ถ่ายสำเนาเอกสารใด เพื่อประโยชน์อะไร แล้วพิจารณา
 เปิดเผยหลักฐานทะเบียนที่ดิน โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์
 ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.

หลักการ

สอบสวนและ

พิจารณาคำขอ

กรณีขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หากตรวจพบว่าหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทอื่นไปแล้ว เช่น ส.ค. ๑ ออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ออกเป็นโฉนดที่ดินไปแล้ว เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบด้วย

- กรณีตรวจ
หลักฐาน
ทะเบียนที่ดิน

หากสอบสวนแล้วเห็นว่าไม่อาจเปิดเผยหลักฐานทะเบียนที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ หรือเป็นเรื่องที่ไม่มีกฎหมายให้กระทำได้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับดำเนินการตามคำขอพร้อมแจ้งเหตุผลและสิทธิการอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ให้ผู้ขอทราบ

กรณีปฏิเสธ
คำขอ (คำสั่ง
ทางปกครอง)

การสั่งการเกี่ยวกับการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้มีอำนาจสั่งการ

ผู้สั่งการคำขอ

ข้อ ๙ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารให้แก่ผู้ใดโดยไม่มีคำขอ

ห้ามตรวจโดย
ไม่มีคำขอ

ข้อ ๑๐ การขอตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นเอกสารมหาชน บุคคลทั่วไปขอตรวจสอบได้ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยให้ระบุหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จะขอตรวจสอบให้ชัดเจน หากไม่สามารถระบุให้ชัดเจนได้ก็ไม่อาจให้ตรวจสอบได้

โฉนดที่ดินเป็น
เอกสารมหาชน

ข้อ ๑๑ การขอตรวจ ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนา เอกสารต่าง ๆ หากเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับประชาชน และไม่ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ หรือเป็นเอกสารที่มีลายมือชื่อของเจ้าของที่ดินหรือคู่กรณี ให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีเหตุผลอันสมควรในการขอดำเนินการพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถอนุญาตผู้ขอให้ขอตรวจ ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสารนั้นได้ทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่เห็นสมควร โดยผู้ขอไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหรือเอกสารนั้น

การอนุญาต
เป็นดุลยพินิจ
ของเจ้าหน้าที่

กรณีขอถ่ายสำเนาหนังสือมอบอำนาจ ซึ่งมีรายละเอียดการมอบอำนาจ ลายมือชื่อผู้มอบอำนาจ และความเห็นของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจไม่ถือเป็นความลับ ให้ถ่ายและรับรองสำเนาเอกสารหนังสือมอบอำนาจนั้นได้ ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าอาจจะก่อให้เกิดความเสียหาย ให้ใช้ดุลยพินิจสั่งการตามที่เห็นสมควรภายใต้พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

ผู้ขอไม่
จำเป็นต้องมี
ส่วนได้เสีย
กรณีขอถ่าย
หนังสือมอบ
อำนาจ

ข้อ ๑๒ กรณีขอถ่ายหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่เก็บไว้ในสารบบให้แจ้งผู้ขอไปดำเนินการขอถ่ายสำเนาเอกสารจากหน่วยงานซึ่งเป็นผู้ออกเอกสารนั้นโดยตรง เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นที่ต้องใช้สำเนาหลักฐานดังกล่าว เช่น ผู้ขออ้างว่ามีการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน เป็นต้น

กรณีขอถ่าย
สำเนาบัตร
ประชาชนและ
ทะเบียนบ้านใน
สารบบ

ข้อ ๑๓ กรณีที่สำนักงานที่ดินไม่มีเครื่องถ่ายเอกสารไว้บริการสำหรับประชาชนในสำนักงานที่ดิน ให้ผู้ขอที่จะขอถ่ายเอกสารพร้อมกับพนักงานเจ้าหน้าที่ของ

- กรณี สนง.
ไม่มีเครื่องถ่าย
เอกสาร

สำนักงานที่ดินนำเอกสารไปถ่ายสำเนาออกสำนักงาน
ที่ดินได้โดยต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้า
ส่วนแยกหรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ แล้วแต่กรณี และ
ให้ผู้ขอเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายและค่าถ่ายสำเนาเอกสารเอง

- ผู้อนุญาตให้
นำไปถ่ายนอก
สง.

ข้อ ๑๔ กรณีที่ผู้ขอประสงค์ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่รับรองสำเนาเอกสาร ก่อนที่จะรับรองสำเนา
เอกสารให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสำเนาเอกสารว่ามี
ความชัดเจนครบถ้วนถูกต้องตรงกับเอกสารที่ขอให้รับรอง
หรือไม่

- ก่อนรับรอง
ต้องตรวจสอบ
ชัดเจน

การรับรองสำเนาเอกสารให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง พร้อมระบุชื่อ ตำแหน่ง
และวัน เดือน ปี ทุกแผ่นทุกหน้า

- การลงนาม
รับรอง

ข้อ ๑๕ กรณีการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน
การขอกัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสารและสำเนาจากสื่อ
บันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น
ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามหมวด ๔ ของ
ระเบียบนี้

การเรียก
ค่าธรรมเนียม

ส่วนที่ ๒

หน่วยงานของรัฐ ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน
ขอกัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร

กรณีหน่วยงาน
ของรัฐเป็นผู้ขอ

ข้อ ๑๖ กรณีหน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจ
ตามกฎหมาย แจ้งให้ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและ
จัดส่งเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ในกรณีที่ตรวจพบให้จัดส่ง
แต่สำเนาเอกสาร ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรอง
สำเนาว่าถูกต้องตรงกับต้นฉบับ เว้นแต่เรื่องใดที่ระบุ

กรณีหน่วยงาน
ของรัฐใช้อำนาจ
ตามกฎหมาย
ตรวจ

ความจำเป็นชัดแจ้งว่าต้องการต้นฉบับ จึงให้ส่งต้นฉบับ เฉพาะในกรณีที่มีความจำเป็นเท่านั้น การส่งเอกสาร ต้นฉบับให้กำหนดเวลาการส่งคืน โดยให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ถ่ายสำเนาเอกสารหรือสารบบนั้นไว้ พร้อมทั้ง ทำบัญชีไว้เป็นหลักฐานและให้ถือเป็นเรื่องสำคัญที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเอาใจใส่และคอยระมัดระวัง เรียกเอกสารกลับคืน

ข้อ ๑๗ กรณีที่หน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอ ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอถ่ายสำเนา เอกสาร และให้จัดส่งเอกสาร โดยมีได้ส่งเจ้าหน้าที่ของ หน่วยงานนั้นมาดำเนินการเอง ให้ถือหนังสือดังกล่าว เป็นคำขอ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๑๙ (๒) วรรคสอง และ (๓) แล้วแต่กรณี เสร็จแล้ว ให้ ส่งผลการตรวจสอบและเอกสาร พร้อมทั้งแจ้ง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายกรณีดังกล่าวให้หน่วยงาน ของรัฐทราบและจัดส่งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายนั้น โดยส่งเจ้าหน้าที่มาชำระ หรือชำระโดยเช็คไปรษณีย์ หรือธนาคาร หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด มาให้ สำนักงานที่ดินในภายหลังต่อไป เว้นแต่หน่วยงานของรัฐ นั้นมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย ดังกล่าว

กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร ไม่ว่าจะเป็น กรณียื่นคำขอ หรือกรณีมีหนังสือขอตรวจสอบหลักฐาน ทะเบียนที่ดินโดยถือหนังสือนั้นเป็นคำขอ ในการเรียก เก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามระเบียบนี้ หาก หน่วยงานของรัฐนั้นมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและ

กรณีหน่วยงาน
ของรัฐขอตรวจ
เป็นการทั่วไป
(ไม่ได้ใช้อำนาจ
กฎหมาย)

กรณีหน่วยงาน
ของรัฐขอตรวจ
และมีกฎหมาย
ให้ยกเว้น
ค่าธรรมเนียม

ค่าใช้จ่ายนั้นให้หน่วยงานของรัฐแสดงกฎหมายดังกล่าว
เพื่อประกอบการยกเว้นด้วย

(ความในข้อ ๑๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการ
ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร
และการตรวจสอบหลักฐาน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ข้อ ๑๘ กรณีศาลมีคำสั่งเรียกพยานเอกสาร
ประกอบคดีตามที่คู่ความร้องขอ โดยที่คู่ความไม่มายื่น
ขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสารด้วยตนเอง แต่เป็นกรณี
ที่ขอให้ศาลมีหมายเรียกสำเนาเอกสารมายังสำนักงาน
ที่ดินโดยตรง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งสำเนาเอกสาร
ให้แก่ศาลตามหมายเรียก แล้วให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายเป็นค่าคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารและค่า
รับรองเอกสาร ตามหมวด ๔ ของระเบียบนี้ โดยให้
พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งศาลขอให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากคู่ความผู้อ้างเอกสารนั้น แล้ว
จัดส่งให้สำนักงานที่ดินเว้นแต่กรณีเป็นคดีที่มีกฎหมายให้
ยกเว้นค่าธรรมเนียม ส่วนค่าค่าขอไม่ต้องเรียกเก็บเพราะ
คำสั่งเรียกพยานเอกสารของศาลมิใช่คำขอ

กรณีศาลมีคำสั่ง
เรียกพยาน
เอกสาร
(คู่ความไม่ได้มา
ดำเนินการ)

กรณีที่คู่ความนำหมายศาลมาดำเนินการด้วย
ตนเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายจากคู่ความ เป็นค่าคัดหรือถ่ายสำเนา
เอกสารและค่ารับรองเอกสาร ตามหมวด ๔ ของ
ระเบียบนี้ ส่วนค่าค่าขอไม่ต้องเรียกเก็บ และให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ศาลทราบโดยระบุในหนังสือ
แจ้งศาลด้วยว่าผู้ขอเป็นผู้รับสำเนาเอกสารไปด้วยตนเอง
ในกรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการให้คู่ความรับ
สำเนาเอกสารไปได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งสำเนา
เอกสารให้แก่ศาลโดยอนุโลมดำเนินการตามวรรคหนึ่ง

(คู่ความมา
ดำเนินการเอง)

ค่าใช้จ่ายนั้นให้หน่วยงานของรัฐแสดงกฎหมายดังกล่าว
เพื่อประกอบการยกเว้นด้วย

(ความในข้อ ๑๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการ
ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร
และการตรวจสอบหลักฐาน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ข้อ ๑๘ กรณีศาลมีคำสั่งเรียกพยานเอกสาร
ประกอบคดีตามที่คู่ความร้องขอ โดยที่คู่ความไม่มายื่น
ขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสารด้วยตนเอง แต่เป็นกรณี
ที่ขอให้ศาลมีหมายเรียกสำเนาเอกสารมายังสำนักงาน
ที่ดินโดยตรง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งสำเนาเอกสาร
ให้แก่ศาลตามหมายเรียก แล้วให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายเป็นค่าคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารและค่า
รับรองเอกสาร ตามหมวด ๔ ของระเบียบนี้ โดยให้
พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งศาลขอให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากคู่ความผู้อ้างเอกสารนั้น แล้ว
จัดส่งให้สำนักงานที่ดินเว้นแต่กรณีเป็นคดีที่มีกฎหมายให้
ยกเว้นค่าธรรมเนียม ส่วนค่าคำขอไม่ต้องเรียกเก็บเพราะ
คำสั่งเรียกพยานเอกสารของศาลมิใช่คำขอ

กรณีศาลมีคำสั่ง
เรียกพยาน
เอกสาร
(คู่ความไม่ได้มา
ดำเนินการ)

กรณีที่คู่ความนำหมายศาลมาดำเนินการด้วย
ตนเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายจากคู่ความ เป็นค่าคัดหรือถ่ายสำเนา
เอกสารและค่ารับรองเอกสาร ตามหมวด ๔ ของ
ระเบียบนี้ ส่วนค่าคำขอไม่ต้องเรียกเก็บ และให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ศาลทราบโดยระบุในหนังสือ
แจ้งศาลด้วยว่าผู้ขอเป็นผู้รับสำเนาเอกสารไปด้วยตนเอง
ในกรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการให้คู่ความรับ
สำเนาเอกสารไปได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งสำเนา
เอกสารให้แก่ศาลโดยอนุโลมดำเนินการตามวรรคหนึ่ง

(คู่ความมา
ดำเนินการเอง)

ข้อ ๑๙ กรณีหน่วยงานของรัฐ ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสารให้พิจารณาเปิดเผยหลักฐานทะเบียนที่ดินตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และให้ดำเนินการ ดังนี้

กรณีหน่วยงาน
ของรัฐขอ
ตรวจสอบ
วิธีการต่าง ๆ

(๑) กรณียื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสารด้วยมือเป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการให้ ถึงแม้หน่วยงานนั้นจะส่งเจ้าหน้าที่มาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารด้วยตนเอง ก็ไม่อาจให้ดำเนินการเองได้ เนื่องจากการยื่นคำขอ (ท.ด.๙) เป็นการแสดงความประสงค์ที่จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินดำเนินการให้ จึงเป็นกรณีที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามข้อ ๓๑ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๕ ของระเบียบนี้

- กรณียื่นคำขอ

(๒) กรณีมีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสารด้วยมือ โดยส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นมาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีเพียงหน้าที่เพียงแต่อำนวยความสะดวกด้านข้อมูลเท่านั้น ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเนื่องจากการประสานงานระหว่างหน่วยงาน มิใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- กรณีมีหนังสือ
แจ้งขอความ
ร่วมมือ (ส่ง
เจ้าหน้าที่มา)

กรณีมีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสารด้วยมือ โดยไม่ได้ส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นมา หรือส่งมาแต่ไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง

(ไม่ได้ส่ง
เจ้าหน้าที่มา)

เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินเป็นผู้ดำเนินการ ในกรณีเช่นนี้ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามข้อ ๓๑ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๕ ของระเบียบนี้

การดำเนินการคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารตามวรรคหนึ่ง ให้อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกตามความเหมาะสมและระมัดระวังความชำรุดเสียหาย กรณีที่เป็นเอกสารสำคัญที่ต้องระวังความชำรุดเสียหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารให้

*การควบคุมดูแล
ของเจ้าหน้าที่*

(๓) กรณียื่นคำขอหรือมีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและขอสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เช่น การขอข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ Land Information System (LIS) เป็นต้น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินเป็นผู้ดำเนินการ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามข้อ ๓๑ และข้อ ๓๕ ของระเบียบนี้

*กรณีขอ
ตรวจสอบ
ข้อมูลทาง
คอมพิวเตอร์*

(๔) กรณีขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับรองเอกสารที่คัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม การรับรองเอกสารที่คัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารตามข้อ ๓๖ ของระเบียบนี้ เว้นแต่กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้ยกเว้น

*กรณีขอให้
รับรองด้วย*

การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแล้ว ให้ผู้ขอหรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นลงนามรับรองไว้เป็นหลักฐานว่าได้ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน หรือคัด

หรือถ่ายสำเนาเอกสารแล้วแต่เมื่อใด

ข้อ ๒๐ กรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น มาตรา ๑๒ ตีรแห่งประมวลรัษฎากรมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการสอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอดัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ในกรณีเช่นนี้ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสารหรือคำรับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนด แม้จะเป็นการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัดหรือสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

ข้อ ๒๑ กรณีหน่วยงานของรัฐว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลให้ดำเนินการเรื่องใด แล้วผู้รับจ้างนั้นมายื่นคำขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอดัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยมีใช้กรณีหน่วยงานของรัฐขอความร่วมมือและมาดำเนินการเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน

*กรณีตรวจสอบ
โดยใช้อำนาจ
ตามกฎหมาย
เฉพาะ (ไม่ต้อง
เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียม)*

*กรณีหน่วยงาน
ของรัฐจ้าง
บุคคลอื่นมา
ดำเนินการ*

และบันทึกเหตุผลในคำขอว่าขอไปเพื่อเหตุใด พร้อมทั้ง
ระบุเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขอให้ชัดเจน และให้
เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามข้อ ๓๑ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๕
ของระเบียบนี้

หมวด ๒

การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์

ตรวจทาง

ไปรษณีย์

ข้อ ๒๒ การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทาง
ไปรษณีย์ กรณีเป็นที่ดินให้ขอตรวจได้เฉพาะที่ดินที่มี
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และกรณี
เป็นอาคารชุด ให้ขอตรวจได้เฉพาะหนังสือกรรมสิทธิ์
ห้องชุดโดยไม่รวมถึงการตรวจสอบหลักทรัพย์ การขอคัด
และขอถ่ายสำเนาเอกสาร

ให้ตรวจเฉพาะ

ที่ดินที่เป็นโฉนด

ที่ดิน, น.ส.๓

ต่าง ๆ และ

ห้องชุด

การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์
ให้ตรวจได้เฉพาะหลักฐาน ดังต่อไปนี้

สิ่งที่ขอตรวจได้

(๑) ที่ดินมีชื่อบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินหรือ
ห้องชุด ได้มาอย่างไร เมื่อใด มีภาระผูกพันหรือไม่
อย่างไร

(๒) ที่ดินมีการยึดหรืออายัดตามกฎหมาย หรือไม่

(๓) ได้มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด

กรณีผู้ขอ ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและ
ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสารด้วย ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้เฉพาะการตรวจหลักฐาน
ทะเบียนที่ดินตาม (๑) - (๓) เท่านั้น ส่วนอื่น ๆ ให้
แจ้งผู้ขอทราบว่าจะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขอดำเนินการ
ทางไปรษณีย์ได้

ข้อ ๒๓ กรณีบุคคลใดมีหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

การดำเนินการ
ของพนักงาน
เจ้าหน้าที่

(๑) ให้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอส่งมา แล้วจัดทำบัญชีเรื่องของการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ โดยบันทึกข้อมูลรายละเอียดชื่อ ที่อยู่ของผู้ขอ เลขที่โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รายละเอียดตำแหน่งที่ดิน ความประสงค์ในการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินเพื่อประโยชน์ใด และได้ส่งค่าธรรมเนียมถูกต้องหรือไม่

- ตรวจสอบและ
ลงบัญชี

กรณีที่ผู้ขอไม่ได้ส่งเงินค่าธรรมเนียมมา หรือส่งมาแต่ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการส่งเงินค่าธรรมเนียมให้ถูกต้องครบถ้วนเสียก่อน ตามแบบท้ายระเบียบนี้

- กรณีไม่ส่งหรือ
ส่งค่าธรรมเนียม
ไม่ครบ

(๒) ในกรณีที่ตรวจสอบแล้วสามารถดำเนินการได้ ให้ลงบัญชีรับทำการโดยถือหนังสือขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์เป็นคำขอ แล้วเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓๑ ของระเบียบนี้

- ให้ถือหนังสือ
เป็นคำขอ

(๓) เมื่อทำการตรวจสอบแล้ว ให้ทำหนังสือแจ้งผลการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินให้ผู้ขอทราบภายใน ๗ วันทำการนับแต่วันที่รับคำขอ ตามแบบท้ายระเบียบนี้ ถ้ามีเงินเหลือพอสำหรับการส่งเงินคืนให้จัดส่งพร้อมทั้งส่งใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมไปด้วย หากมีเงินเหลือไม่พอสำหรับส่งคืน ให้แจ้งผู้ขอรับเงินที่เหลือคืนโดยด่วนภายใน ๓๐ วัน โดยให้ดำเนินการฝากเก็บเงินเหลือดังกล่าวไว้ทำนองเดียวกับเงินค่าใช้จ่ายมัดจำรังวัด

- ระยะเวลา
แจ้งกลับและ
กรณีมีเงินเหลือ

(๔) กรณีที่ไม่อาจดำเนินการให้ผู้ขอได้ ให้แจ้งผู้ขอทราบถึงข้อขัดข้องนั้นพร้อมส่งเงินคืนให้แก่ผู้ขอ

กรณีมี
ข้อขัดข้อง

ภายใน ๗ วันทำการนับแต่วันที่ได้รับคำขอ หากกรณีมีข้อขัดข้องเนื่องจากเอกสารหรือค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วน หรืออื่น ๆ ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการเพิ่มเติมให้ครบถ้วนเสียก่อน ตามแบบท้ายระเบียบนี้ แล้วดำเนินการให้แก่ผู้ขอต่อไป

(๕) เมื่อดำเนินการตาม (๓) หรือ (๔) แล้วแต่กรณี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในบัญชีคุมเรื่อง การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปี ที่ดำเนินการแล้วเสร็จและเก็บเรื่องรวมเข้าสารบบที่ดินตามระเบียบ

ข้อ ๒๔ ให้สำนักงานที่ดินประจำสำนักงานให้ประชาชนได้ทราบหลักเกณฑ์และวิธีการขอตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ว่าสามารถขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินได้เฉพาะการตรวจหลักฐานตามข้อ ๒๒ เท่านั้น ไม่รวมถึงการตรวจสอบหลักทรัพย์ การขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยผู้ขอต้องส่งเงินค่าธรรมเนียมคำขอ และค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน โดยเช็คไปรษณีย์หรือธนาณัติ หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด พร้อมส่งซองจดหมายปิดแสตมป์เจ้าหน้าที่ของถึงตัวผู้ขอ โดยระบุที่อยู่ให้ชัดเจนเพื่อจะได้แจ้งผลการตรวจสอบหรือข้อขัดข้องให้ทราบ

หมวด ๓

การขอตรวจสอบหลักทรัพย์

ข้อ ๒๕ ผู้ใดมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใดเพื่อให้ทราบว่าบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น มีชื่อเป็นผู้ถือ

การหมายเหตุ
ในบัญชี

การ
ประชาสัมพันธ์
(ไม่ใช่กรณีการ
ตรวจสอบ
หลักทรัพย์ และ
ค่าใช้จ่ายที่ต้อง
ส่งมา)

การขอ
ตรวจสอบ
หลักทรัพย์
การยื่นคำขอ
ตรวจสอบ
หลักทรัพย์

กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใดหรือ
อสังหาริมทรัพย์อื่นใด ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ ต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดิน
หรืออสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานที่แสดงว่า
มีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมาย และแจ้ง
ความประสงค์ว่าขอตรวจสอบเพื่อประโยชน์อย่างไร

ใช้แบบ ท.ด.๙
และหลักฐาน

ข้อ ๒๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้
ความว่า เป็นการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือ
หรือนิติบุคคลใด เพื่อต้องการทราบว่าเป็นบุคคลหรือนิติ
บุคคลนั้น เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน
แปลงใดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใด เพื่อประโยชน์อย่างไร
แล้วพิจารณาเปิดเผยหลักฐานทะเบียนที่ดิน โดยปฏิบัติตาม
หลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของ
ราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

หลักเกณฑ์การ
สอบสวน

ข้อ ๒๗ กรณีเอกชนผู้มีสิทธิตามกฎหมาย เช่น
เจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดหรือ
ทนายความผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าหน้าที่ดังกล่าว ซึ่ง
เป็นผู้มีสิทธิตามมาตรา ๒๔ (๘) แห่งพระราชบัญญัติ
ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ขอตรวจสอบ
หลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น
ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษา
หรือคำสั่งศาลถึงที่สุดตามกฎหมายโดยมีหนังสือรับรอง
คดีถึงที่สุดประกอบคำขอด้วย หรือหากเป็นกรณีที่ผู้ขอ
อ้างว่าคดีได้ถึงที่สุดโดยผลของกฎหมายแล้ว เช่น คำ
พิพากษาศาลฎีกาตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งถึงที่สุด
แล้ว ตามมาตรา ๑๓๘ และมาตรา ๑๔๗ แห่งประมวล
กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และมีหมายบังคับคดี

กรณีใช้สิทธิตาม
กฎหมาย
(มีคำพิพากษา
ถึงที่สุด)

แล้ว เป็นต้น โดยไม่มีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดมาประกอบคำขอด้วย ให้ผู้ขอยืนยันและอ้างกฎหมายที่บัญญัติให้คดีถึงที่สุดนั้น เพื่อแสดงว่าตนมีสิทธิขอตรวจสอบ หลักทรัพย์ตามกฎหมาย แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบทบทวนคดีของกฎหมายนั้นว่าคดีถึงที่สุดโดยผลของกฎหมายหรือไม่ ประการใด หากเป็นกรณีที่ดีถึงที่สุดแล้วให้ดำเนินการตามระเบียบ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓๒ ของระเบียบนี้

กรณีคดีที่ยังไม่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดตามกฎหมาย คู่ความในคดีดังกล่าวยังไม่ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิตามมาตรา ๒๔ (๘) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับดำเนินการตามคำขอ พร้อมแจ้งเหตุผลและสิทธิการอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ให้ผู้ขอทราบ

(ความในข้อ ๒๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗)

ข้อ ๒๘ กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจสอบ หลักทรัพย์ ให้พิจารณาเปิดเผยตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓๒ ของระเบียบนี้ เว้นแต่หน่วยงานของรัฐนั้นมีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยให้หน่วยงานของรัฐแสดงกฎหมายดังกล่าวเพื่อประกอบการยกเว้นด้วย

กรณีหน่วยงานของรัฐมีหนังสือขอให้ตรวจสอบ หลักทรัพย์ทุกกรณี ไม่ว่าจะเป็นกรณีอื่นใด หรือเป็น

(กรณีไม่มี
คำพิพากษา
ถึงที่สุด)

กรณีหน่วยงาน
ของรัฐใช้อำนาจ
ตามกฎหมาย

กรณีหน่วยงาน
ของรัฐขอ

กรณีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลหรือไม่ก็ตาม พร้อมทั้งขอให้จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ด้วย เพื่อการนำไปใช้ตามอำนาจหน้าที่ หรือเพื่อใช้ประกอบการบังคับคดีตามกฎหมายของหน่วยงานของรัฐนั้น เช่น ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เป็นต้น ให้ถือหนังสือดังกล่าวเป็นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องตรวจสอบว่าคดีถึงที่สุดแล้วหรือไม่เนื่องจากการตรวจสอบเพื่อประโยชน์ของราชการ เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วให้ส่งผลการตรวจสอบและเอกสารพร้อมทั้งแจ้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายกรณีดังกล่าวให้หน่วยงานของรัฐทราบ และจัดส่งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายนั้น โดยส่งเจ้าหน้าที่มาชำระ หรือชำระโดยเช็คไปรษณีย์ หรือ ธนาณัติ หรือวิธีการอื่นตามที่กรมที่ดินกำหนด มาให้สำนักงานที่ดินในภายหลังต่อไป

ตรวจสอบเพื่อ
นำไปใช้ตาม
อำนาจหน้าที่

กรณีหน่วยงานของรัฐขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้หน่วยงานของรัฐนั้นระบุเลขประจำตัว ประชาชน (เลข ๑๓ หลัก) หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (เลข ๑๓ หลัก) ของผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วย หากตรวจพบรายชื่อที่ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับผู้ที่หน่วยงานของรัฐนั้นระบุเลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคลไว้ในคำขอหรือไม่

ต้องระบุเลข
๑๓ หลักมา

กรณีหน่วยงานของรัฐไม่ได้ระบุเลขประจำตัวประชาชนหรือเลขทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถูกตรวจสอบมาด้วย และพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าผู้ถูกตรวจสอบ

กรณีไม่ได้ระบุ
เลข ๑๓ หลัก
มา

หลักทรัพย์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน
อสังหาริมทรัพย์ การแจ้งผลการตรวจสอบหลักทรัพย์ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุเลขประจำตัวประชาชนพร้อม
แจ้งชื่อบิดา มารดา และอายุของบุคคล หรือเลขทะเบียน
นิติบุคคลและที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ของนิติบุคคลผู้ถือ
กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นไปด้วย
เพื่อให้ผู้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตรวจสอบข้อมูลว่า
เป็นบุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับที่ต้องการตรวจสอบ
หรือไม่

กรณีที่หน่วยงานของรัฐได้ขอตรวจสอบ
หลักทรัพย์และขออายัดอสังหาริมทรัพย์นั้นมาพร้อมกัน
โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ให้อำนาจไว้ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่แจ้งหน่วยงานนั้นทราบด้วยว่า ถ้าปรากฏว่า
ไม่ใช่ บุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับผู้ที่ขอตรวจสอบ
หลักทรัพย์ ขอให้แจ้งสำนักงานที่ดินทราบโดยด่วน เพื่อ
ยกเลิกการอายัดอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องนั้น
(ความในข้อ ๒๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการ
ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร
และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗)

กรณีหน่วยงาน
ของรัฐขอ
ตรวจสอบและ
ขออายัดมา
พร้อมกัน

ข้อ ๒๙ กรณีเอกชนผู้มีสิทธิตามกฎหมายขอ
ตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล
ตามข้อ ๒๗ ให้ผู้ขอระบุเลขประจำตัวประชาชน (เลข
๑๓ หลัก) หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (เลข ๑๓ หลัก)
ของผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วย หากตรวจพบรายชื่อ
ที่ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ตรวจสอบว่าเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับผู้ที่
หน่วยงานนั้นระบุเลขประจำตัวประชาชนหรือเลข
ทะเบียนนิติบุคคลไว้ในคำขอหรือไม่

กรณีเอกสาร
ใช้สิทธิตาม
กฎหมาย

ข้อ ๓๐ กรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น มาตรา ๑๒ ตี แห่งประมวลรัษฎากร มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๑๙ มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการสอบสวนคดีพิเศษ พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้น ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลใด ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบการคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารหรือค่ารับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนดแม้จะเป็นการตรวจสอบการคัดหรือสำเนาเอกสารจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

กรณีตรวจสอบ
หลักทรัพย์โดย
อำนาจตาม
กฎหมายเฉพาะ
(ไม่ต้องเรียก
ค่าธรรมเนียม)

การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐตามวรรคหนึ่ง ให้หน่วยงานของรัฐนั้นระบุเลขประจำตัวประชาชน (เลข ๑๓ หลัก) หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (เลข ๑๓ หลัก) ของผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วยถ้ามิได้ระบุข้อมูลดังกล่าว และพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่

การขอ
ตรวจสอบต้อง
ระบุเลข ๑๓
หลักด้วย

ดำเนินการตาม ข้อ ๒๘ วรรคสาม หรือวรรคสี่ แล้วแต่กรณี

กรณีที่หน่วยงานของรัฐตามวรรคหนึ่ง ได้ขอตรวจสอบหลักทรัพย์และขออายัดอสังหาริมทรัพย์มาพร้อมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งหน่วยงานของรัฐนั้นทราบด้วยว่า ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่บุคคลหรือนิติบุคคลเดียวกับผู้ที่ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอให้แจ้งสำนักงานที่ดินทราบโดยด่วน เพื่อยกเลิกการอายัดอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องนั้น

(ความในข้อ ๓๐ วรรคสอง และวรรคสาม เพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗)

หมวด ๔

ค่าธรรมเนียม

ส่วนที่ ๑

ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

ข้อ ๓๑ ค่าธรรมเนียมตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน และทางไปรษณีย์ ให้เรียกเก็บ ดังนี้

(๑) ค่าคำขอให้เรียกเก็บแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

กรณีหน่วยงาน

ขอรัฐขอ

ตรวจสอบและ

ขออายัดมา

พร้อมกัน

ค่าธรรมเนียม

กรณีการ

ตรวจสอบ

หลักฐาน

ทะเบียนที่ดิน

- คำคำขอ

(๒) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ให้เรียกเก็บ
ดังนี้

ค่าตรวจ
หลักฐาน
ทะเบียนที่ดิน

(๒.๑) กรณีตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินจากสื่อ
บันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์
อื่น รวมทั้งข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ Land
Information System (LIS) ให้เรียกเก็บครั้งละ
๑๐๐ บาท (แปลงละ ๑๐๐ บาท) ตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.
๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓
(พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ)
(ความในข้อ ๓๒ (๒.๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา
เอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐)

กรณีตรวจ
จากสื่อ
อิเล็กทรอนิกส์

(๒.๒) กรณีตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินด้วย
มือ ให้เรียกเก็บเป็นรายแปลง ๆ ละ ๑๐ บาทตาม
กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ.
๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ง)

กรณีตรวจ
ด้วยมือ

ส่วนที่ ๒

ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักทรัพย์

กรณีการ
ตรวจสอบ
หลักทรัพย์

ข้อ ๓๒ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้
เรียกเก็บ ดังนี้

(๑) คำคำขอให้เรียกเก็บตามจำนวนรายลูกหนี้ที่ *คำคำขอ*
 ขอตรวจสอบ รายละเอียด ๕ บาท อนุโลมตามกฎหมายกระทรวง
 ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
 ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไข
 เพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออก
 ตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
 พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) เช่น ขอตรวจสอบ
 หลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาถึงที่สุด จำนวน
 ๒ ราย ในคำขอเดียวกันให้เรียกเก็บคำคำขอ รายละเอียด ๕
 บาท รวมเป็น ๑๐ บาท เป็นต้น

(๒) ค่าตรวจสอบหลักทรัพย์ ให้เรียกเก็บ ดังนี้ *ค่าตรวจสอบ*
หลักทรัพย์

(๒.๑) กรณีตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง *กรณีตรวจจาก*
 คอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ให้เรียกเก็บ *สื่อ*
 ค่าธรรมเนียม ครั้งละ ๑๐๐ บาท (รายละเอียด ๑๐๐ บาท) ตาม *อิเล็กทรอนิกส์*
 กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ
 ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.
 ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓
 (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐)
 (ญ) กรณีผู้ขอยื่นคำขอตรวจสอบชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ใน
 ที่ดินคำขอเดียวหลายรายชื่อ ก่อนดำเนินการ ให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบทีละรายชื่อว่าอยู่ใน
 หลักเกณฑ์ที่สามารถตรวจสอบหลักทรัพย์ได้หรือไม่
 และให้เรียกเก็บค่าตรวจสอบรายละเอียด ๑๐๐ บาท ตาม
 จำนวนรายชื่อที่ได้ทำการตรวจสอบ

(ความในข้อ ๓๒ (๒.๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา เอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐)

(๒.๒) กรณีที่ไม่สามารถตรวจจากสื่อบันทึก ข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นได้และ หากสามารถตรวจสอบได้ด้วยมือ ให้เรียกเก็บเป็นราย แปลงที่ดินตามที่ตรวจสอบพบ แปลงละ ๑๐ บาทตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ง) หากตรวจ ไม่พบไม่ต้องเรียกเก็บค่าตรวจสอบ

ส่วนที่ ๓

ค่าธรรมเนียมการขอถ่ายเอกสารรูปแผนที่
จากระวางแผนที่

กรณีตรวจ
ด้วยมือ

กรณีขอถ่าย
เอกสารรูป
แผนที่

ข้อ ๓๓ ค่าธรรมเนียมคำขอถ่ายเอกสารรูปแผนที่ จากระวางแผนที่ ให้คิดเป็นรายแปลงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) แปลงละ ๕ บาท เช่น ขอถ่ายเอกสารรูปแผนที่จากระวางแผนที่โดย ระบุจำนวนแปลงที่ขอถ่าย ๕ แปลงคิดค่าธรรมเนียมค่า คำขอ ๕ แปลง ๆ ละ ๕ บาท รวมเป็นเงิน ๒๕ บาท

คำคำขอ

กรณีระบุ
จำนวนแปลง

การขอย้ายเอกสารรูปแบบที่จากระวางแผนที่
จำนวน ๑ ระวาง ให้คิดค่าคำขอตามจำนวนแปลงที่
ปรากฏในระวางแผนที่นั้น เช่น ในระวางแผนที่ มีรูป
แผนที่จำนวน ๕๐ แปลง ให้คิดค่าคำขอ ๕๐ แปลง

กรณีขอย้าย
ทั้งระวาง

ส่วนที่ ๔

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย การคัด การถ่ายสำเนา
เอกสาร และสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์
หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

กรณีขอคัดขอ
ถ่ายและสำเนา
จากสื่อบันทึกฯ

ข้อ ๓๔ ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่า
คัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยพนักงาน
เจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ให้เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่
๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.
๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ข)

ค่าคัด

ข้อ ๓๕ ค่าถ่ายสำเนาเอกสาร และค่าสำเนาจาก
สื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์
อื่นให้เรียกเก็บ ดังนี้

ค่าถ่ายสำเนา

(๑) กรณีเป็นการจัดทำสำเนาโดยเครื่องถ่าย
เอกสารของทางราชการ ให้เรียกเก็บค่าถ่ายสำเนา
เอกสารโดยเครื่องถ่ายเอกสารคิดตามขนาดกระดาษ
ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ
และประกาศกรมที่ดินเกี่ยวกับการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรอง
ถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ

กรณีถ่าย
เอกสาร

(๒) กรณีเป็นการจัดทำสำเนากระดาช จากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม แผ่นละ ๕๐ บาท (ไม่รวมกรณี CD-ROM / Diskette) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗(พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ฎ)

ส่วนที่ ๕

ค่าธรรมเนียมการรับรองสำเนาเอกสาร

ข้อ ๓๖ ค่าธรรมเนียมการให้คำรับรองถูกต้องของสำเนาเอกสารทางทะเบียนที่ดิน และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ค)

การรับรองสำเนาเอกสารให้เรียกเก็บเป็นรายฉบับ ฉบับละ ๑๐ บาท แม้ว่าเอกสารที่ขอรับรองสำเนาฉบับหนึ่ง ๆ จะมีหลายหน้าต้องถือว่าเป็น ๑ ฉบับ เช่น ขอถ่ายสำเนาโฉนดที่ดิน ๑ ฉบับ ซึ่งมี ๓ หน้า ให้เรียกเก็บค่ารับรอง ๑๐ บาท

กรณีทำสำเนา
จากสื่อบันทึก
ทาง
คอมพิวเตอร์

กรณีการรับรอง
สำเนาเอกสาร

ค่ารับรอง

การนับจำนวน
ฉบับ

ส่วนที่ ๖

ค่าพยาน

การเก็บค่า
พยาน

ข้อ ๓๗ ค่าขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ขอ คัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร และขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าพยานในคำขอ เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอ ก็ให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในคำขอนั้น ๆ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะลงนามเป็นพยานและให้เรียกเก็บค่าพยาน คนละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๔ (๖)

หลักเกณฑ์การ
เก็บค่าพยาน

ส่วนที่ ๗

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด
และห้องชุด

กรณีห้องชุด

ข้อ ๓๘ ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียน และค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักทรัพย์เกี่ยวกับ อาคารชุดและห้องชุด ได้แก่ ค่าคำขอ ค่าตรวจสอบ ค่าถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูล ทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนา ข้อมูลอื่นและคำรับรองเอกสาร ให้เรียกเก็บตาม กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๘) และห้ามพนักงาน

กรณีห้องชุด
เก็บตาม
กฎกระทรวง
กำหนด
ค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่าย
เกี่ยวกับ
อาคารชุด

เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าพยานในคำขอ เว้นแต่ผู้ขอ
ประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะ
พยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอก็ให้ผู้ขอแสดงความ
ประสงค์ไว้ในคำขอนั้น ๆ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะลง
นามเป็นพยานและให้เรียกเก็บค่าพยานคนละ ๒๐ บาท
ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
เกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒ (๒)

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๖

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๐ ตอนพิเศษ ๑๕๗ ง หน้า ๓๘
วันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๖)

แบบหนังสือแจ้งผลการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ตามข้อ ๒๓ (๓)



ที่/.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

เรื่อง แจ้งผลการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์

เรียน

อ้างถึง หนังสือ.....ลงวันที่เดือน พ.ศ.

ตามที่ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและส่งเงินค่าธรรมเนียมไป จำนวน.....บาท เพื่อขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

☐ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ หมู่ที่

ตำบลอำเภอจังหวัด

☐ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่..... ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัดนั้น

บัดนี้ สำนักงานที่ดิน.....ได้ตรวจสอบแล้วเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ. เวลา น. ขอเรียนดังนี้

๑. ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิครอบครองปัจจุบัน คือ (ใส่ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคน)..... ได้ที่ดินมาโดย เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

๒. ผลการตรวจภาวะผูกพัน/การอายัด/การออกไปแทน

☐ ไม่มีภาระผูกพัน ☐ มีภาระผูกพัน คือ.....

☐ ไม่มีการยึดหรืออายัด ☐ มีการยึดหรืออายัด ตาม.....

☐ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/กรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับเจ้าของที่ดิน ไม่มีการออกไปแทน

☐ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/กรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับเจ้าของที่ดินปัจจุบันเป็นใบแทน

ออกให้ เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.

๓. เงินค่าธรรมเนียมเหลือคืน จำนวน.....บาท (ส่งคืนโดยเช็คไปรษณีย์ / ระบาย/ หรือให้ไปรับคืน ณ สำนักงานที่ดิน ภายใน ๓๐ วัน)

ทั้งนี้ สำนักงานที่ดินได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอแปลง เป็นเงินบาท ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน / ห้องชุดแปลง / ห้อง เป็นเงินบาท รวมเป็นเงิน.....บาท

อนึ่ง ผลการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่แจ้งมาให้ทราบนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปหลังจาก วัน เวลา ที่ได้ตรวจสอบ ฉะนั้น กรณีที่ผู้ขอประสงค์จะนำไปใช้เพื่ออ้างอิงข้อมูลใด ๆ ควรยื่นขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่อีกครั้งหนึ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

โทร

แบบหนังสือแจ้งข้อขัดข้อง ตามข้อ ๒๓ (๑) และ (๔)



ที่/.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่ เดือนพ.ศ.

เรื่อง แจ้งข้อขัดข้องการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์

เรียน

อ้างถึง หนังสือ.....ลงวันที่เดือนพ.ศ.

ตามที่ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและส่งเงินค่าธรรมเนียมไป จำนวนบาท เพื่อขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน

☐ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่หมู่ที่ ตำบลอำเภอจังหวัด
☐ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....ชั้นที่..... อาคารเลขที่..... ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด นั้น

สำนักงานที่ดินได้ตรวจสอบแล้วไม่สามารถดำเนินการตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน (โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ /หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด) ดังกล่าวได้ เนื่องจาก

☐ ไม่พบหลักฐาน (โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ /หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด) ที่ทำขอตรวจสอบ จึงไม่อาจดำเนินการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินให้ท่านได้ และได้ส่งเงินค่าธรรมเนียม จำนวนบาท คืนมาโดย(เช็คไปรษณีย์ /รณานัติ).....

☐ ให้นำส่งเอกสารเพิ่มเติม
 หรือนำส่งค่าธรรมเนียม เพิ่มอีก จำนวน.....บาท

☐ อื่น ๆ

ดังนั้น จึงขอให้ท่านนำส่งเอกสารหลักฐาน /เงินค่าธรรมเนียม ดังกล่าวข้างต้น ไปยัง สำนักงานที่ดิน โดยด่วน และส่งของจดหมายปิดแสตมป์จำหน่ายซองถึงตัวท่าน เพื่อจะได้แจ้งผลการตรวจสอบให้ทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

โทร

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับ
ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดิน
แห่งใดแห่งหนึ่ง

พ.ศ. ๒๕๕๘



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน
ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง

พ.ศ. ๒๕๕๘

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงแก้ไข **เหตุผล**
หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และสามารถแก้ไขปัญหาข้อขัดข้องในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินตลอดจนเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง สะดวกรวดเร็ว และเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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 อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

อำนาจที่ใช้
ออกระเบียบ

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

หนังสือที่ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๓๓๒๒๘ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๔

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๕๒๒๘ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๙๖๕๙ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๙

(๕) หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๖๒๗๙
ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๘

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่ง
อื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้ง
กับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

กรณีมีข้อ

ขัดแย้งกัน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

คำนิยาม

“สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ”

หมายถึง

“สำนักงานที่ดิน
ที่รับคำขอ”

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงาน
ที่ดินสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยกแห่งใดแห่งหนึ่ง
ที่รับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่
สามารถจดทะเบียนได้ตามมาตรา ๗๒ วรรคสอง แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจด
ทะเบียนนั้นมิได้ตั้งอยู่ในเขตดำเนินการในท้องที่ของ
สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ไม่รวมสำนักงานที่ดินอำเภอ
หรือกิ่งอำเภอซึ่งไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้ตามกฎหมาย

“สำนักงานที่ดินท้องที่” หมายถึง สำนักงานที่ดิน

“สำนักงานที่ดิน
ท้องที่”

กรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา
สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงาน
ที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือกิ่งอำเภอแห่ง
ใดแห่งหนึ่งที่อสังหาริมทรัพย์ที่มีการยื่นคำขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานตั้งอยู่ในเขตดำเนินการใน
ท้องที่ ของสำนักงานที่ดินนั้น

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการ
ทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การสอบสวนและรับคำขอ

ข้อ ๗ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอแห่งใดแห่งหนึ่ง ดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ตั้งอยู่นอกเขตดำเนินการของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เพื่อส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบและตัวอย่างคำขอ ท.ด. ๖๐ ทำยกระเบียนนี้ และคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๙, ท.ด. ๑ ก) โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗) (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัดก่อน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุที่มุมบนด้านขวา ด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “คำขอต่างสำนักงาน” ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ก.) สัญญาหรือบันทึกข้อตกลง และเอกสารอื่น ๆ ทั้งหมดเพื่อให้ทราบเป็นหลักฐานไว้

ข้อ ๘ การรับคำขอจดทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอให้มิบัญญัติรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) สำหรับโฉนดที่ดินและใบไต่สวน และ (ท.อ. ๑๔) สำหรับ

การยื่นคำขอ ณ
สำนักงานที่ดิน
แห่งใดแห่งหนึ่ง

ยกเว้นที่ต้องมี
การประกาศ
หรือรังวัด

ระบุในคำขอว่า
“คำขอต่าง
สำนักงาน”

การลงบัญชี
บทด.๒

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพิ่มอีกอย่างละ ๑ เล่ม

ข้อ ๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมา แสดงประกอบการจดทะเบียน หากถูกต้องครบถ้วนให้ บันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบไว้หลังหนังสือ สัญญาบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือคำขอ (ท.ด. ๙) แล้วแต่กรณีว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชน และต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอจากฐานข้อมูล ทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐานที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบคำขอ แล้ว ถูกต้องตรงกับผู้ขอ” ส่วนสำนักงานที่ดินอื่นที่มีได้ ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ซึ่งสามารถเชื่อมโยงระบบกับ ฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครอง เพื่อใช้ในการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บันทึกข้อความว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชน และต้นฉบับ สำเนาทะเบียนบ้านตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบคำขอแล้ว ถูกต้อง ตรงกับผู้ขอ” เสร็จแล้วลงชื่อพร้อม วันเดือนปี กำกับไว้ และให้เสนอคำขอและต้นฉบับเอกสารให้หัวหน้าฝ่าย ทะเบียนเป็น ผู้ตรวจสอบอีกครั้ง กรณีหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และไม่มีผู้รักษาการ ในตำแหน่งให้เจ้าพนักงานที่ดินที่มีอาวุโสสุดในฝ่าย ทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ เมื่อตรวจสอบแล้วถูกต้องให้ลง ชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบด้วย เสร็จ แล้วให้คืนต้นฉบับเอกสารให้แก่ผู้ขอ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอ สำเนาเอกสารเพื่อส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่เป็นเอกสาร

การตรวจสอบ

หลักฐานของ

ผู้ขอ

หลักฐานที่เห็นว่ามีความจำเป็น ต้องส่งเพื่อประกอบการจดทะเบียน ให้ผู้ขอจัดทำสำเนาด้วยเช่น

(๑) เอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ผู้ขอเป็นนิติบุคคล เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนหุ้นส่วน บริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น

*ตัวอย่างเอกสาร
ที่ต้องทำสำเนา
ประกอบคำขอ*

(๒) เอกสารหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก เช่น หลักฐานการตายของเจ้ามรดก หลักฐานการเป็นทายาท หลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดก พินัยกรรม เป็นต้น

(๓) คำสั่งหรือคำพิพากษาศาล

(๔) บัตรประจำตัวผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ

ข้อ ๑๐ กรณีที่ต้องมีการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานกับสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อทำการตรวจสอบแล้วแจ้งผลให้ทราบทางโทรสาร สื่่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่น โดยให้ใช้แบบบันทึกการประเมินราคาที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ต่างสำนักงานที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยอนุโลม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอทราบ ว่า การจดทะเบียนสิทธิและ

*การประเมิน
ทุนทรัพย์เพื่อ
เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียม*

นิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินจะต้องให้สำนักงานที่ดิน
ท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ประเมินราคาทุนทรัพย์
และแจ้งผลมาก่อนเพื่อนำมาคำนวณค่าธรรมเนียม ภาษี
และอากร ซึ่งอาจมีระยะเวลารอคอยประมาณ ๑ ชั่วโมง
หรือมากกว่านั้นกรณีมีปัญหาข้อขัดข้องในการ
ดำเนินการประเมินราคาทุนทรัพย์ หากผู้ขอไม่ประสงค์
จะรอให้นัดหมายกับผู้ขอ หรือให้ผู้ขอแจ้งที่อยู่ เบอร์
โทรศัพท์ หรืออื่น ๆ ที่สามารถติดต่อหรือแจ้งให้ผู้ขอ
ทราบได้ เพื่อมา ดำเนินการต่อไปเมื่อได้รับแจ้งผลแล้ว

ข้อ ๑๑ เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ได้รับการ
ประสานจากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เพื่อประเมินราคา
ทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์
ตรวจสอบความถูกต้อง และแจ้งผลให้สำนักงานที่ดินที่รับคำ
ขอทราบทางโทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่น ให้
ครบถ้วนทั้งราคาประเมินทุนทรัพย์ ข้อมูลการยึดหรือ
อายัด และมีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน
หรือไม่ อย่างไร ภายในเวลา ๓๐ นาทีไม่เกิน ๑ ชั่วโมง
นับแต่ได้รับเรื่อง โดยถือเป็นกรณีเร่งด่วนที่ไม่ต้องนำ
เรื่องดังกล่าวไปต่อคิวงานบริการในสำนักงานที่ดิน
ตามปกติ เพื่อจะได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบ
และดำเนินการให้ผู้ขอโดยเร็ว กรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถ
ประเมินราคาทุนทรัพย์หรือแจ้งผลการประเมินได้ ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินที่
รับคำขอทราบในทันที เพื่อให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ
ดำเนินการตามระเบียบและแจ้งให้ผู้ขอทราบต่อไป

ข้อ ๑๒ ถ้าหัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงาน
ที่ดินที่รับคำขอ เห็นว่าจะส่งเรื่องไปดำเนินการจด

การแจ้งผลการ
ประเมินราคา
ทุนทรัพย์

กรณีมี
เหตุขัดข้อง

ทะเบียนให้ไม่ได้ โดยมีเหตุขัดข้องอย่างใดให้รายงาน
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน
หัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี ทราบโดยด่วน เมื่อ
เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวส่งประการใดแล้ว จึง
ดำเนินการต่อไป

จะส่งเรื่องไปจด
ทะเบียนให้ไม่ได้

ข้อ ๑๓ กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของ
สำนักงานที่ดินที่รับคำขอเห็นว่ายู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจด
ทะเบียนได้ และไม่มีข้อขัดข้อง ให้ดำเนินการ ดังนี้

กรณีไม่มีเหตุ
ขัดขัดข้อง

(๑) ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง โดยให้พิมพ์
สถานที่ในสัญญาและบันทึกข้อตกลงเป็นสำนักงานที่ดิน
ท้องที่ที่จดทะเบียน สำหรับวันที่ให้เว้นไว้ให้สำนักงานที่ดิน
ท้องที่ที่จดทะเบียนลงวันเดือนปีที่จดทะเบียนตามความเป็น
จริง แล้วให้คู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อ และให้
หัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอลง
นามกำกับในเอกสารทุกฉบับที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม
มาตรา ๒๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องลงนาม

ทำสัญญา

(๒) ให้บันทึกคู่กรณีรับทราบถึงผลตาม
กฎหมายของการยื่นคำขอและการจดทะเบียนไว้ในคำขอ
(ท.ด. ๖๐) ด้วยว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนต่าง
สำนักงานที่ดินจะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเมื่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้จด
ทะเบียนแล้ว

บันทึกคู่กรณี

(๓) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอชำระและ
วางเงินค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวงซึ่งออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.

ชำระ
ค่าธรรมเนียม

๒๔๔๗ ตลอดทั้งค่าภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร (กรณีที่ต้องมีการเรียกเก็บค่าภาษีอากร) และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าไปรษณีย์ ค่าขนส่ง หรือค่าธรรมเนียมซื้อตราฟรังก์ เป็นต้น เท่าที่จำเป็นตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดและออกใบเสร็จรับเงินให้ สำหรับค่าคำขอตามแบบ ท.ด. ๖๐ ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

(๔) การรับเงินให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับเงินสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ หรือระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการใช้ใบสั่ง การรับเงินค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากร แล้วแต่กรณี โดยให้ระบุไว้ในใบสั่งและใบเสร็จรับเงินด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “รับไว้เพื่อจัดส่งสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน” และให้บันทึกบัญชีรายการดังกล่าวไว้เป็นเงินนอกงบประมาณประเภทเงินรับฝาก

ใบเสร็จรับเงินให้จัดทำเป็น ๓ ฉบับ เขียนพร้อมกันทั้ง ๓ ฉบับหรือตามวิธีการที่ใช้กับระบบจัดพิมพ์ใบเสร็จรับเงินด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ที่กรมที่ดินใช้ในราชการ โดยฉบับแรกซึ่งเป็นต้นฉบับให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่สองติดไว้ด้านหลังคำขอจดทะเบียน ท.ค. ๖๐ ฉบับที่สามเป็นหลักฐานสำหรับติดกับต้นข้อใบเสร็จ

(๕) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเรื่องราวและเอกสารครบถ้วนแล้วให้ส่งเรื่องทั้งหมด (ยกเว้น ท.ค. ๖๐) พร้อมด้วยเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าไปรษณีย์ ค่าขนส่งเป็นต้น ไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ โดยเงินค่าธรรมเนียมและ

ระบุในใบสั่ง
และใบเสร็จว่า
“รับไว้เพื่อจัดส่ง
สำนักงานที่ดิน
ท้องที่ที่จดทะเบียน”

ใบเสร็จจัดทำ
๓ ฉบับ

ตรวจสอบเรื่อง
แล้ว ให้ส่งเรื่อง
และ
ค่าธรรมเนียมไป
สำนักงานที่ดิน

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้ส่งจ่ายในนามเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำขอต่อไป

*ท้องที่เพื่อ
จดทะเบียน*

(๖) เงินตาม (๓) เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่แจ้งว่าได้หักเป็นค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรและ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เท่าที่จ่ายไปจริงแล้วเหลือเท่าใด พร้อมทั้งส่งคืนมานั้น ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอคืนให้ผู้ขอในวันที่ยื่นขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมหลักฐานสัญญาคืน ถ้าไม่พอให้เรียกเพิ่มตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด

*ค่าธรรมเนียม
เหลือให้ส่งคืน
สำนักงานที่
รับคำขอ*

การเรียกให้ผู้ขอมาเสียเงินค่าใช้จ่ายเพิ่ม หรือให้มาดำเนินการใด ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอโดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอส่งเงินหรือมาดำเนินการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอ ไม่ส่งเงินหรือไม่มาดำเนินการภายในกำหนดและไม่ได้แจ้งเหตุขัดข้อง หรือไม่ได้ขอเลื่อนกำหนดโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี สั่งยกเลิกคำขอ หรือจะสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่เห็นสมควร

*การเรียกให้ผู้ขอ
มาเสียค่าใช้จ่าย
เพิ่ม*

ข้อ ๑๔ การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอถือปฏิบัติตามระเบียบ การเบิก

*การเก็บรักษาเงิน
การนำส่งเงิน*

จ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือระเบียบการเก็บรักษาเงินและการนำเงินส่งคลังในหน้าที่ของอำเภอและกิ่งอำเภอ พ.ศ. ๒๕๒๐ แล้วแต่กรณี

การนำส่งเงิน ให้ฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เบิกเงินจำนวนดังกล่าวเพื่อนำไปแลกธนาคัตตราฟท์ หรือวิธีการอื่นที่กรมที่ดินกำหนด แล้วแต่กรณีและให้เป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมแก่กรณีว่าจะแลกเปลี่ยนธนาคัตตราฟท์หรือวิธีการอื่นที่กรมที่ดินกำหนด เว้นแต่กรณีที่ดินหรือกระทรวงการคลังกำหนดหลักเกณฑ์ไว้เป็นกรณีชัดเจน ส่งให้สำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อจดทะเบียนต่อไป

ข้อ ๑๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอได้รับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ให้ออกใบ รับ (ท.ด. ๕๓) ให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน โดยจัดทำเป็น ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ขอ ๑ ฉบับ เก็บไว้เป็นหลักฐาน ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ๑ ฉบับ

รับโฉนดไว้แล้ว
ให้ออกใบรับ
(ท.ด.๕๓)
ให้ผู้ขอ

ข้อ ๑๖ การส่งเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอตรวจสอบเอกสารหลักฐานให้ครบถ้วนและให้ระบุไปในหนังสือนำส่งด้วยว่า ได้เรียกให้คู่กรณีวางเงิน

การส่งเอกสาร
ให้สำนักงาน
ที่ดินท้องที่
จดทะเบียน

ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นเงินเท่าใด ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ โดยส่งทางไปรษณีย์ภัณฑ์ลงทะเบียนตอบรับหรือส่งโดยวิธีอื่นที่กรมที่ดินกำหนด แต่ห้ามมิให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอยอมให้ผู้ขอถือเรื่องไปดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ก่อสร้างหรือทรัพย์ตั้งอยู่ด้วยตนเองเป็นอันขาด

การส่งเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่งให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่ เพื่อดำเนินการ ให้ส่งอย่างช้าไม่เกิน ๓ วันทำการนับแต่รับคำขอ

ส่งอย่างช้า
ไม่เกิน ๓ วัน
ทำการ

ข้อ ๑๗ การดำเนินการยกเลิกคำขอ การส่งยกเลิกคำขอ และการขอให้พิจารณาคำขอที่ส่งยกเลิกแล้วใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามทางปฏิบัติในเรื่องการดำเนินการและการยกเลิกคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้

การยกเลิก
คำขอ

ข้อ ๑๘ ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยก กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่สำหรับให้บริการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินไว้ทุกแห่ง เพื่อให้ประชาชนที่มาขอรับบริการทราบพื้นที่ที่มาติดต่อกับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งให้ประชาสัมพันธ์ในรูปแบบและวิธีการต่างๆ ให้ประชาชนได้ทราบโดยทั่วถึงและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้มารับบริการ

ทุกสำนักงาน
ต้องกำหนด ให้
มีเจ้าหน้าที่
รับคำขอต่าง
สำนักงาน

หมวด ๒

การจดทะเบียน

ข้อ ๑๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนได้รับเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนแล้ว ให้ลงบัญชีรับทำการและตรวจสอบข้อมูลในคำขอ กับสารบบที่ดินให้ถูกต้องตรงกันก่อน โดยไม่ต้องลงชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบเอกสารของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอด้วย เนื่องจากมิได้เป็นผู้ตรวจสอบหรือรับเอกสารหลักฐาน แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดาและสำนักงานที่ดินท้องที่ได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ซึ่งสามารถเชื่อมโยงระบบกับฐานข้อมูลทะเบียนกลาง สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลของผู้ขอทั้งสองฝ่ายจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง เพื่อการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ทราบว่าผู้ขอยังมีสภาพบุคคลอยู่ หรือไม่ ตลอดจนรายละเอียดอื่น ๆ ของผู้ขอทั้งสองฝ่ายอีกครั้ง ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงว่าด้วยการ ขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ โดยวิธีการ COUNTER SERVICE ระหว่างสำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กับ กรมที่ดิน

สำนักงานที่ดิน
ท้องที่จด
ทะเบียนรับ
เอกสารแล้ว
ให้ลงบัญชีรับ
ทำการ

กรณีผู้ขอเป็น
บุคคลธรรมดา
และสำนักงาน
ที่ดินท้องที่ใช้
ระบบ
คอมพิวเตอร์

กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่ได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ที่สามารถเชื่อมโยงกับระบบฐานข้อมูลทะเบียนกลางเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีที่มีเหตุสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือหรือประสานด้วยวิธีอื่นขอความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูลของผู้ขอทั้งสองฝ่ายกับนายทะเบียนท้องถิ่นเป็นกรณีเร่งด่วนเพื่อให้ทราบว่าผู้ขอมีสภาพบุคคลอยู่หรือไม่

(๒) กรณีไม่มีเหตุขัดข้องให้รับดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีที่ผู้ขอมายื่นคำขอให้จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ตลอดจนดำเนินการอื่น ๆ ในอันที่จะแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องตามระเบียบ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร (กรณีที่ต้องมีการเรียกเก็บค่าภาษีอากร) และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) เช่น ค่าไปรษณีย์ ค่าธนาณัติ เป็นต้น จากเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่สำนักงานที่ดินที่รับคำขอส่งมาเมื่อดำเนินการจดทะเบียนแล้วเสร็จให้ส่งโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสัญญาหรือหลักฐานอื่น (ถ้ามี) และใบเสร็จรับเงินฉบับที่จะต้องมอบให้ผู้ขอ คืบสำนักงานที่ดินที่รับคำขออย่างช้าไม่เกิน ๕ วันทำการนับแต่วันที่ได้รับเรื่อง พร้อมทั้งแจ้งให้ทราบด้วยว่าได้หักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าไปรษณีย์ เป็นต้น เป็นเงินเท่าใด

(๓) กรณีมีเหตุขัดข้องทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนได้ เช่น มีอายุค ยึด หรือเหตุอื่น ๆ หากเป็นกรณีที่เห็นว่าไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้ให้ส่งเรื่องคืบสำนักงานที่ดินรับคำขอพร้อมแจ้งเหตุขัดข้องเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการยกเลิกคำขอตามระเบียบ

กรณีสำนักงาน
ที่ดินไม่ได้ใช้
ระบบ
คอมพิวเตอร์

ไม่มีเหตุขัดข้อง
ให้รับดำเนินการ
เสร็จแล้วส่งคืน
สำนักงานที่ดิน
ที่รับคำขออย่าง
ช้าไม่เกิน ๕ วัน
ทำการ

กรณีมี
เหตุขัดข้อง
รอเรื่องไว้และ
แจ้งสำนักงาน
ที่ดินที่รับคำขอ

ของกรมที่ดิน ส่วนกรณีที่สามารถจดทะเบียนได้แต่มี ข้อขัดข้องไม่สามารถจดทะเบียนได้ทันที เช่น ค่าธรรมเนียม ไม่ครบถ้วน เป็นต้น ให้รอเรื่องไว้ก่อนแล้วแจ้ง เหตุขัดข้องไปให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบในทันที เพื่อดำเนินการต่อไป

ทราบ

ข้อ ๒๐ ก่อนส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินที่รับ คำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ จดทะเบียนตรวจสอบเอกสารหลักฐานว่า ได้จัดแจ้ง เอกสารรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและลงนาม จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารที่ เกี่ยวข้องถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งได้ส่งเอกสาร หลักฐานต่าง ๆ ที่ต้องส่ง (ถ้ามี) คืนไปครบถ้วนแล้ว และให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงาน ที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้า ส่วนแยก นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้า ประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้มีอำนาจลงนามใน หนังสือนำเสนอเรื่องคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ตาม ตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

*ก่อนส่งเรื่องคืน
ให้ตรวจเอกสาร
ให้ครบถ้วน*

การจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมให้จัดเก็บไว้ในสารบบของที่ดินแปลงนั้น เช่นเดียวกับกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามปกติที่มายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่

*การจัดเก็บ
เอกสารจด
ทะเบียนคำขอ
ต่างสำนักงาน*

หมวด ๓

การแจกและจัดเก็บเอกสาร

ข้อ ๒๑ เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับคำขอได้รับ โฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสัญญา และใบเสร็จรับเงินฉบับที่จะต้องมอบให้ผู้ขอแล้ว ภายใน ๒ วันทำการนับแต่วันได้รับหนังสือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอนำใบรับ (ท.ด. ๕๓) มารับภายในกำหนดเวลาอันสมควร หรือตามที่นัดหมายกันได้

การแจ้งให้มา
รับเอกสาร

ข้อ ๒๒ การรับเอกสารตามข้อ ๒๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบรับ (ท.ด. ๕๓) คืนจากผู้ขอ ถ้าใบรับ (ท.ด. ๕๓) สูญหายหรือไม่อาจนำมาแสดงด้วยเหตุใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอรวมเรื่องไว้ แล้วจึงมอบเอกสารให้ไป ทั้งนี้ ให้บันทึกผู้ขอโดยให้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานด้านหลัง ท.ด. ๖๐ ว่าได้รับเอกสารดังกล่าวไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุจำแนกบัญชีลงในบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) หรือ (ท.อ. ๑๔) ตามคำขอลงบัญชีไว้ตามข้อ ๘ แล้วลงชื่อพร้อมวันเดือนปีกำกับไว้ กรณีที่มีเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเหลือให้คืนผู้ขอด้วย พร้อมทั้งดำเนินการตาม ระเบียบเรื่องการเงินที่เกี่ยวข้อง

การรับเอกสาร
ให้เรียกใบรับคืน
จากผู้ขอด้วย

ข้อ ๒๓ การเก็บรักษา ท.ด. ๖๐ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ใช้ของสารบบที่ดิน (ก.ท.ด.๑๒) ดัดแปลงให้เป็นแฟ้ม แล้วเก็บรวบรวมในแฟ้มปกแข็งสันหนาเรียงตามลำดับคำขอเป็นปี ๆ ไป

การเก็บรักษา
เอกสาร

หมวด ๔

การรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับห้องชุด

ข้อ ๒๔ การรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตามหมวด ๑
หมวด ๒ และหมวด ๓ ของระเบียบนี้โดยอนุโลม

การรับคำขอ
จดทะเบียน
อาคารชุดต่าง
สำนักงาน

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๕๘

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล
(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

(ตัวอย่างคำขอตามข้อ ๗)

(ท.ต.๖๐)



คำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน

ฉบับที่/.....

ตัวหนังสือต้น

ระหว่าง/หมู่ที่ ตำบล

เลขที่ดิน หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดที่ดิน/น.ส.๓/น.ส.๓ ก./น.ส.๓ ข./ห้องชุด เลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

 ข้าพเจ้า

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดา ชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงาน

ข้อ ๑ ด้วยข้าพเจ้ามีความประสงค์จดทะเบียน

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างบนนี้ต่อกัน ซึ่งเป็นการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการให้ตามระเบียบด้วย

ข้อ ๒ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าไปรษณีย์ ค่าธรรมเนียม ค่าธรรมเนียม ชื่อตราพท์ เป็นต้น เกี่ยวกับกรณีนี้ข้าพเจ้ายอมเสียให้ทั้งสิ้น

ข้อ ๓ บรรดาเอกสารต่าง ๆ ซึ่งทางราชการได้ส่งไปมาโดยทางไปรษณีย์เนื่องในการนี้ฉัน หากเกิด อันตรายสูญหายระหว่างทาง ข้าพเจ้ายอมให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือประกาศของ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด

ข้อ ๔ ข้าพเจ้าจะได้มาจัดการเรื่องนี้ตามกฎหมายกำหนด ถ้าข้าพเจ้าไม่มาดำเนินการตามกฎหมายกำหนด ประการใด ๆ ก็ตาม ข้าพเจ้ายอมให้ยกเลิกคำขอนี้เสีย ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปจริงแล้ว และไม่สามารถคืนให้ได้ ข้าพเจ้าไม่ขอรับคืน

ข้อ ๕ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า หากเรื่องที่มาขอให้ดำเนินการนี้ขัดข้อง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจ จดทะเบียนให้ได้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองในเรื่องเงินที่ได้ชำระกันแล้วนี้ทั้งสิ้น โดยจะไม่ เรียกหรือเอาความผิดหรือเรียกร้องค่าเสียหายเกี่ยวกับเรื่องที่จ่ายและรับเงินซึ่งกันและกันดังกล่าวข้างต้นจาก เจ้าหน้าที่ผู้รับดำเนินการเรื่องนี้แต่อย่างใด

ข้อ ๖ ข้าพเจ้ารับทราบแล้วว่า ผลตามกฎหมายของการยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินนี้ จะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้จดทะเบียนแล้ว

ข้อ ๗

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่ (ลงชื่อ).....หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

(ตัวอย่างหนังสือส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินห้องที่ ตามข้อ ๑๖)



ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...../นายอำเภอ.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....
 อำเภอ.....จังหวัด.....จำนวน.....ฉบับ

๒. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้อง
 จำนวน.....ฉบับ

๓. อนุญาต/ตราฟท์ เลขที่.....จำนวน.....บาท

ด้วยได้มีผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน ประเภที่.....
 ตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล
 อำเภอ.....จังหวัด.....ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน
ตามคำขอที่.....เมื่อวันที่.....เพื่อให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน
 ห้องที่ดำเนินการจดทะเบียน

สำนักงานที่ดิน.....ขอส่งเรื่องการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และอนุญาต/ตราฟท์ แยกเป็น ๑. ค่าธรรมเนียม จำนวน.....บาท ๒. ค่าภาษีอากร จำนวน.....บาท
 ๓. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน.....บาท ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยมาเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามระเบียบกรมที่ดิน
 ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิหรือทรัพย์สินที่มีโฉนดที่ดิน ไปได้ส่วน
 หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๕ และเมื่อดำเนินการเสร็จ
 เรียบร้อยแล้วขอให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดิน.....หรือหากมีข้อขัดข้องประการใด
 ขอให้แจ้งให้ทราบภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในระเบียบด้วย ทั้งนี้ เพื่อสำนักงานที่ดินจะได้ดำเนินการแจ้ง
 ผู้ขอทราบ หรือ รับเรื่องคืนต่อไป กรณีมีเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เหลือเท่าใด
 ขอให้แจ้งให้ทราบพร้อมส่งคืนสำนักงานที่ดินเพื่อคืนให้แก่ผู้ขอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.

โทรสาร

(ตัวอย่างหนังสือส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินรับคำขอ ตามข้อ ๒๐)



ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

อ้างถึง หนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....

อำเภอ.....จังหวัด..... จำนวน.....ฉบับ,

๒. สัญญา (ถ้ามี) และใบเสร็จรับเงิน จำนวน.....ฉบับ

๓. ฐานนิติ/ตราประทับ เลขที่..... จำนวน.....บาท (กรณีมีเงินเหลือ)

ตามหนังสือที่อ้างถึงได้ส่งเรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน ประเภท
.....ตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ไปให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นั้น

สำนักงานที่ดิน.....ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่.....จึงขอส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/หนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดและเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ส่งมาด้วย ในการจดทะเบียนรายนี้ได้หักค่าธรรมเนียม ภาษีอากร
และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท

กรณีนี้ ☐ ไม่มีเงินเหลือ☐ มีเงินเหลือ คืนผู้ขอ จำนวน.....บาท ซึ่งได้ส่งมาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.

โทรสาร

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์
ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และ
ขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง
ด้วยระบบสารสนเทศ
พ.ศ. ๒๕๖๐



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอสำเนา
ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิและขอหนังสือรับรองราคา
ประเมินทุนทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง
ด้วยระบบสารสนเทศ

พ.ศ. ๒๕๖๐

โดยที่เห็นเป็นการสมควรเพื่ออำนวยความสะดวก *เหตุผล*
สะดวก ลดภาระค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางของ
ประชาชนโดยเพิ่มช่องทางการให้บริการในเรื่องการขอ
ตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ
และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ
จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ปฏิบัติเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) ข้อ ๑๙ (๑) และข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ และขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ พ.ศ. ๒๕๖๐”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ” หมายความว่า สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก แห่งใด แห่งหนึ่งที่ที่ดินหรือห้องชุดที่ยื่นคำขอตามระเบียบนี้ ยกเว้นกรณีขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ให้หมายความรวมถึงสำนักงานที่ดินอำเภอด้วย

“สำนักงานที่ดินท้องที่” หมายความว่า สำนักงานที่ดินที่ที่ดินและห้องชุดที่มีการยื่นคำขอตามระเบียบนี้ตั้งอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินนั้น

อำนาจที่ใช้
ออกระเบียบ

ชื่อระเบียบ

การบังคับใช้
กรณีมีข้อ
ขัดแย้งกัน
คำนิยาม

“สำนักงานที่ดิน
ที่รับคำขอ”

“สำนักงานที่ดิน
ท้องที่”

“ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ” หมายความว่า สำเนาหรือภาพดิจิทัลที่ได้จากการถ่ายรูปหรือ กราดภาพ (Scan) จากต้นฉบับเอกสารสิทธิที่ดินและ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน

“ภาพลักษณ์
เอกสารสิทธิ”

“ระบบสารสนเทศ” หมายความว่า ระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน ที่ใช้ในการ ดำเนินการตามระเบียบนี้ เช่น โปรแกรมรับส่งข้อมูล (LandsFax) เป็นต้น และให้หมายความรวมถึง การดำเนินการทางโทรศัพท์ โทรสาร อีเมลล์ และ อินเทอร์เน็ตด้วย

“ระบบ
สารสนเทศ”

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการ ทะเบียนที่ดิน และผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ รักษาการตามระเบียบนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ ของตน

ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๖ การยื่นคำขอตามระเบียบนี้ ให้ผู้ขอแสดง ความประสงค์ที่จะขอให้ดำเนินการในสำนักงานที่ดินท้องที่ใดบ้างพร้อมบัตรประจำตัวประชาชน ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่จัดทำคำขอ (ท.ด.๙) แยกตามสำนักงานที่ดิน ท้องที่แห่งละ ๑ คำขอ

การยื่นคำขอ

การสั่งการเกี่ยวกับคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ คำขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ หรือคำขอหนังสือ รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ตามระเบียบนี้ ให้หัวหน้า ฝ่ายทะเบียน หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย จากเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงาน

ผู้สั่งการคำขอ

ที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งการ

ข้อ ๗ กรณีมีข้อขัดข้องไม่สามารถรับคำขอ ดำเนินการตามระเบียบนี้ได้ ไม่ว่าจะเป็นกรณี ระบบสารสนเทศและการสื่อสารขัดข้อง หรือมีเหตุสุดวิสัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบ หากผู้ขอยืนยันให้ดำเนินการตามคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับดำเนินการตามคำขอ พร้อมแจ้งเหตุผลและสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง หรือพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ แล้วแต่กรณี ให้ผู้ขอทราบไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๘ กรณีสำนักงานที่ดินท้องที่ได้รับการประสานจากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เพื่อขอตรวจสอบข้อมูล ข้อเท็จจริงที่จำเป็นในการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ที่ได้รับมอบหมาย ดำเนินการตรวจสอบข้อมูล ข้อเท็จจริง หากพบว่าข้อมูลไม่เป็นปัจจุบันให้สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการปรับปรุง แก้ไข ให้ถูกต้อง โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้กำกับดูแลการดำเนินการดังกล่าว แล้วแจ้งผลให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบ

กรณีสำนักงานที่ดินท้องที่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถดำเนินการตามที่สำนักงานที่ดินที่รับคำขอแจ้งให้ตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบในทันทีที่ทราบ เหตุนั้น เพื่อให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอดำเนินการตามระเบียบนี้ และแจ้งให้ผู้ขอทราบต่อไป

กรณีมี
ข้อขัดข้อง
ไม่สามารถ
รับคำขอได้

สำนักงานที่ดิน
ท้องที่ต้อง
ปรับปรุงข้อมูล
ให้เป็นปัจจุบัน
ก่อนแจ้งผล

กรณีมี
เหตุขัดข้อง
ไม่สามารถ
ดำเนินการได้

ข้อ ๙ กรณีที่ไม่อาจดำเนินการตามคำขอให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามระเบียบได้ เนื่องจากมีเหตุขัดข้อง เหตุสุดวิสัย หรือเหตุจำเป็นอื่น สำนักงานที่ดินที่รับคำขออาจกำหนดวันให้ผู้ขอมารับทราบผลการดำเนินการตามคำขอได้ตามความเหมาะสม แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน ๓ วันทำการนับแต่วันที่รับคำขอ โดยให้ผู้ขอลงนามรับทราบกำหนดวันนัดไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

กำหนดวันนัด
ผู้ขอรับทราบผล
การดำเนินการ

หมวด ๒

การขอตรวจสอบหลักทรัพย์

ข้อ ๑๐ เมื่อบุคคลใดแสดงความประสงค์จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอดำเนินการตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วยระบบสารสนเทศตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ขอแสดงว่ามีสิทธิในการตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ตามกฎหมายและจัดทำคำขอ (ท.ด.๙) โดยระบุสิทธิดังกล่าวไว้ในคำขอให้ชัดเจน และดำเนินการสอบสวนเช่นเดียวกับกรณียื่นคำขอ ณ สำนักงาน ที่ดินท้องที่

การยื่นคำขอ
ตรวจสอบ
หลักทรัพย์

การตรวจสอบหลักทรัพย์ตามระเบียบนี้ เป็นการตรวจสอบจากฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินใน ระบบสารสนเทศ ซึ่งข้อมูลทะเบียนที่ดินจัดเก็บจากเจ้าของที่ดินที่มาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และบันทึกข้อมูลไว้ กรณีที่ไม่มีการนำเข้าเลขประจำตัวประชาชนเนื่องจากได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินมาก่อนการใช้เลขบัตรประจำตัว

การตรวจสอบ
ในระบบ
สารสนเทศ

ประชาชนหรือกรณีอื่นใด หรือกรณีผู้ขอระบุ ชื่อ ชื่อสกุล ไม่ตรงกับ ชื่อ ชื่อสกุลเจ้าของที่ดิน เมื่อตรวจสอบไม่พบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงและแนะนำผู้ขอไปติดต่อ หน่วยงานที่ดินท้องที่ที่สงสัยว่าจะมีทรัพย์สินของผู้ที่ขอให้ ตรวจสอบตั้งอยู่ เช่น ตามภูมิลำเนาที่เคยอยู่อาศัย สถานที่ที่เคยย้ายไปทำงาน หรือตามที่อยู่ในสำเนาทะเบียน บ้านปัจจุบันของผู้ที่ต้องการตรวจสอบหลักทรัพย์โดยตรง

ข้อ ๑๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอทำการ สอบสวนจากต้นฉบับเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขอนำมา แสดงแต่เพียงฝ่ายเดียวให้ปรากฏถึงสิทธิอันจะพึงขอ ตรวจสอบหลักทรัพย์ได้และสอบสวนผู้ขอให้ได้ความว่า เป็นการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือนิติ บุคคลใด เพื่อประโยชน์อย่างไร

การสอบสวน

การขอ

ตรวจสอบ

หลักทรัพย์

เมื่อพิจารณาเห็นว่า มีเอกสารหลักฐานอันควร เชื่อว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ จะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ได้ ให้ส่งรับคำขอ และพิจารณา เปิดเผยข้อมูลทะเบียนที่ดินจากระบบสารสนเทศ โดย ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสาร ของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

การส่งรับคำขอ

และการ

พิจารณา

เปิดเผยข้อมูล

หากสอบสวนแล้วเห็นว่าหลักฐานไม่น่าเชื่อถือ หรือไม่อาจตรวจสอบหลักทรัพย์ให้แก่ผู้ขอได้ หรือเป็น เรื่องที่ไม่มีกฎหมายให้กระทำได้แล้ว ให้ส่งไม่รับคำขอ พร้อมแจ้งเหตุผลและสิทธิการอุทธรณ์ตามกฎหมาย ว่า ด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองหรือพระราชบัญญัติ ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ แล้วแต่กรณี และให้ผู้ขอลงนามทราบไว้ในคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ (ท.ด.๙)

กรณีไม่สามารถ

รับคำขอได้

ข้อ ๑๒ เมื่อได้รับคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์แล้ว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

การดำเนินการ
ขอพนักงาน
เจ้าหน้าที่
สำนักงานที่ดิน
ที่รับคำขอใน
บัญชี

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินที่รับคำขอและที่ผู้ขอมีความประสงค์ขอตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นสำนักงานที่ดินในบัญชีสำนักงานที่ดินท้ายระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สืบค้นข้อมูลด้วยเงื่อนไข ชื่อ ชื่อสกุล และเลขประจำตัวประชาชนของผู้ถูกตรวจสอบในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินและพิมพ์รายงาน รายการผลการตรวจสอบถามข้อมูลโฉนดที่ดินเฉพาะที่ผู้ขอระบุไว้ในคำขอ และแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ขอทราบพร้อมกันให้ผู้ขอลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี เวลา รับทราบผลการตรวจสอบไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

กรณีผู้ขอมีความประสงค์ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ในพื้นที่ความรับผิดชอบนอกบัญชีสำนักงานที่ดินท้ายระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลลงในระบบสารสนเทศ (โปรแกรมรับส่งข้อมูล (LandsFax) หรือโปรแกรมอื่นที่กรมที่ดินมีการพัฒนาขึ้นในอนาคต) แล้วส่งไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบทางระบบสารสนเทศ และเมื่อได้รับแจ้งผลการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินท้องที่แล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอสำเนาข้อมูลดังกล่าวออกจากระบบเก็บเป็นหลักฐานรวมกับคำขอ และแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ขอทราบโดยให้ผู้ขอลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี เวลา รับทราบผลการตรวจสอบไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

สำนักงานที่ดิน
นอกบัญชี

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเป็นสำนักงานที่ดินนอกบัญชีสำนักงานที่ดินท้ายระเบียบนี้

กรณีสำนักงาน
ที่ดินที่รับคำขอ

และผู้ขอมีความประสงค์ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ในพื้นที่ ความรับผิดชอบในหรือนอกบัญชีสำนักงานที่ดิน ทำระยะแบบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลลงใน ระบบสารสนเทศ (โปรแกรมรับส่งข้อมูล (LandsFax) หรือโปรแกรมอื่นที่กรมที่ดินมีการพัฒนาขึ้นในอนาคต) แล้วส่งไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบทางระบบ สารสนเทศ และเมื่อได้รับแจ้งผลการตรวจสอบจาก สำนักงานที่ดินท้องที่แล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ พิมพ์ข้อมูลดังกล่าวออกจากระบบเก็บเป็นหลักฐานรวม กับคำขอ และแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ขอทราบ โดยให้ ผู้ขอลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี เวลา รับทราบผลการ ตรวจสอบไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

อยู่นอกบัญชี

ข้อ ๑๓ กรณีมีการส่งคำขอตรวจสอบทาง ระบบสารสนเทศ เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ได้รับแจ้ง การขอตรวจสอบหลักทรัพย์จากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ตามข้อ ๑๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักทรัพย์ ของผู้ถูกตรวจสอบตามที่ได้รับแจ้ง โดยบันทึกข้อมูลผล การตรวจสอบลงในระบบสารสนเทศนั้น แล้วแจ้งผลให้ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบภายในกำหนดเวลา สามสิบนาทึ นับแต่เวลาที่ได้รับแจ้ง

*การดำเนินการ
ของพนักงาน
เจ้าหน้าที่
สำนักงานที่ดิน
ท้องที่*

ข้อ ๑๔ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับคำขอไม่ได้รับ แจ้งผลการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักงานที่ดินท้องที่ ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๑๓ ให้สำนักงานที่ดิน ที่รับคำขอติดต่อประสานงานสำนักงานที่ดินท้องที่ทาง โทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่นที่กรมที่ดินได้ กำหนดไว้ และให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน กำหนดเวลาหกสิบนาทึ นับแต่เวลาที่ติดต่อประสานงาน

*กรณีไม่ได้
รับทราบผลการ
ดำเนินการจาก
สำนักงานที่ดิน
ท้องที่*

ข้อ ๑๕ การรับคำขอ การแจ้งผลการตรวจสอบ
ตามระเบียบนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
เช่นเดียวกับการพิจารณาขอตรวจสอบหลักทรัพย์ ณ
สำนักงานที่ดินท้องที่

การรับคำขอ
การแจ้งผล ทำ
เช่นเดียวกับการ
ขอ ณ สำนักงาน
ที่ดินท้องที่

หมวด ๓

การขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ

ข้อ ๑๖ เมื่อบุคคลใดแสดงความประสงค์จะขอให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ
ดำเนินการสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิด้วยระบบ
สารสนเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอ (ท.ด.๙) โดย
ระบุหมายเลขโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส.๓, น.ส.๓ ก, น.ส.๓ ข) หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
ที่ขอและเหตุผลที่ขอว่าขอไปเพื่อเหตุใดไว้ในคำขอให้
ชัดเจน และดำเนินการสอบสวนเช่นเดียวกับการยื่น
คำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่แล้วพิจารณาเปิดเผย
ข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์
ของพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.
๒๕๔๐

การยื่นคำขอ
สำเนา
เอกสารสิทธิ

ข้อ ๑๗ การขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ
ตามระเบียบนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

การขอสำเนา
ภาพลักษณ์
เอกสารสิทธิ

(๑) กรณีขอสำเนาภาพลักษณ์โฉนดที่ดิน หรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สืบค้นข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิดังกล่าว
ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน และจัดทำสำเนาเอกสาร

การดำเนินการ
ขอพนักงาน
เจ้าหน้าที่
สำนักงานที่ดิน

ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือผู้ได้รับมอบหมาย ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอเป็นผู้ลงนามรับรองว่า “เป็นภาพลักษณ์ที่สำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลคอมพิวเตอร์ในฐานะข้อมูลของกรมที่ดินจำนวน.....แผ่น วัน เดือน ปี” และแจกสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิให้ผู้ขอ พร้อมกับให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้ในคำขอเป็นหลักฐาน

ที่รับคำขอ

กรณีมีเหตุอันควรสงสัยเกี่ยวกับความเป็นปัจจุบันของเอกสารสิทธิที่สืบค้นได้จากระบบสารสนเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลลงในระบบสารสนเทศ (โปรแกรมรับส่งข้อมูล (LandsFax) หรือโปรแกรมอื่นที่กรมที่ดินมีการพัฒนาขึ้นในอนาคต) แล้วส่งไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบทางระบบสารสนเทศนั้น

กรณีมีข้อสงสัยเกี่ยวกับความเป็นปัจจุบันของภาพลักษณ์เอกสารสิทธิในฐานะข้อมูล

(๒) กรณีขอสำเนาภาพลักษณ์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ข) หรือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลลงในระบบสารสนเทศ (โปรแกรมรับส่งข้อมูล (LandsFax) หรือโปรแกรมอื่นที่กรมที่ดินมีการพัฒนาขึ้นในอนาคต) แล้วส่งไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบทางระบบสารสนเทศ และเมื่อได้รับข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดินท้องที่แล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอพิมพ์ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิดังกล่าวออกจากระบบเก็บเป็นหลักฐานรวมกับคำขอและจัดทำสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือผู้ได้รับมอบหมาย ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอเป็นผู้ลงนามรับรองว่า “เป็น

การส่งข้อมูลภาพลักษณ์โดยบันทึกข้อมูลลงในระบบสารสนเทศแล้วส่งไป

ภาพลักษณ์ที่สำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลคอมพิวเตอร์ ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน....แผ่น วัน เดือน ปี” และแจกสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิให้ผู้ขอ พร้อมกับให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้ในคำขอเป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๘ กรณีมีการส่งคำขอตรวจสอบทางระบบสารสนเทศ เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ได้รับแจ้งการขอภาพลักษณ์เอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอตามข้อ ๑๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก, น.ส.๓ ข) หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินว่าข้อมูลชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองถูกต้อง และเป็นปัจจุบันหรือไม่ แล้วสำเนาเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรองเอกสารว่า “สำเนาถูกต้อง” จำนวน...แผ่น พร้อมระบุชื่อ ตำแหน่ง และวัน เดือน ปี ทุกแผ่น และนำเข้าสู่สำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิดังกล่าวในระบบสารสนเทศนั้น ส่งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันที่ นับแต่เวลาที่ได้รับแจ้ง

กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอท้องที่ใดไม่มีเครื่องสแกนเนอร์ที่จะนำเข้าภาพลักษณ์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ , น.ส.๓ ก) ในระบบสารสนเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ก) ฉบับสำนักงานที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรองเอกสารว่า “สำเนาถูกต้อง”

การดำเนินการ
ของพนักงาน
เจ้าหน้าที่
สำนักงานที่ดิน
ท้องที่เมื่อได้รับ
แจ้งการขอ
ภาพลักษณ์

สำนักงานที่ดิน
ไม่มีเครื่อง
สแกนเนอร์

จำนวน...แผ่น พร้อมระบุชื่อ ตำแหน่ง และวัน เดือน ปี
ทุกแผ่น แล้วนำเข้าสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสาร
สิทธิดังกล่าวในระบบสารสนเทศ ณ สำนักงานที่ดิน
จังหวัด / สาขา / ส่วนแยก ที่ใกล้หรือสะดวกที่สุด กรณี
ไม่สามารถนำเข้าในระบบสารสนเทศได้ให้ส่งสำเนา
เอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิให้สำนักงานที่ดินที่
รับคำขอทราบทางโทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่น
ที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้

ข้อ ๑๙ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับคำขอไม่ได้รับ
แจ้งผลการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักงานที่ดินท้องที่
ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๑๘ ให้สำนักงานที่ดินที่
รับคำขอติดต่อประสานงานสำนักงานที่ดินท้องที่ทาง
โทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่นที่กรมที่ดินได้
กำหนดไว้ และให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน
กำหนดเวลาหกสิบวันที่ นับแต่เวลาที่ติดต่อประสานงาน

หมวด ๔

การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์

ข้อ ๒๐ เมื่อเจ้าของที่ดินมีความประสงค์ขอ
หนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ด้วยระบบ
สารสนเทศต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่
รับคำขอ พร้อมโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือกรณีขอ
หนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อนำไป
ประกอบการขอกู้ยืมเงินหรือจำนองซึ่งได้มีการจด
ทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้แล้วและยังไม่

กรณีไม่ได้
รับทราบผลการ
ดำเนินการจาก
สำนักงานที่ดิน
ท้องที่

การยื่นคำขอ
หนังสือรับรอง
ราคาประเมิน

มีการไถ่ถอน จะใช้สำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ได้
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอ (ท.ด.๙) โดยระบุ
เหตุผลที่ขอว่าขอไปเพื่อวัตถุประสงค์ใดไว้ในคำขอให้
ชัดเจน และดำเนินการสอบสวนเช่นเดียวกับกรณียื่นคำขอ
ณ สำนักงานที่ดินท้องที่

ข้อ ๒๑ การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุน
ทรัพย์ที่ดินซึ่งมีบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
กำหนดเป็นรายแปลงตามระเบียบนี้ ให้ดำเนินการ ดังนี้

กรณีที่ดินมี
บัญชีกำหนด
ราคาประเมิน
เป็นรายแปลง
การสืบค้นข้อมูล
ราคาประเมิน

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สืบค้นข้อมูลราคา
ประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน กรณี
ไม่สามารถตรวจสอบว่าที่ดินแปลงที่ขอหนังสือรับรอง
ราคาประเมินทุนทรัพย์มีการยึดอายัดตามกฎหมายหรือ
มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ ให้สำนักงานที่ดินที่
รับคำขอบันทึกข้อมูลลงในระบบสารสนเทศ (โปรแกรม
รับส่งข้อมูล (LandsFax) หรือโปรแกรมอื่นที่กรมที่ดิน
มีการพัฒนาขึ้นในอนาคต) แล้วส่งไปให้สำนักงานที่ดิน
ท้องที่ตรวจสอบทางระบบสารสนเทศ และเมื่อได้รับแจ้ง
ผลการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินท้องที่แล้ว ให้
สำนักงานที่ดินที่รับคำขอสำเนาข้อมูลดังกล่าวออกจาก
ระบบเก็บเป็นหลักฐานรวมกับคำขอ และจัดทำหนังสือ
รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์แจกผู้ขอ โดยให้ผู้ขอลง
ลายมือชื่อรับเอกสารไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

(๒) กรณีขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุน
ทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
สืบค้นข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในฐานข้อมูล

กรณีขอหนังสือ
รับรองราคา
ประเมินที่ดิน

ทะเบียนที่ดิน หากไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ข้อมูลเกี่ยวกับการยึดอายัดตามกฎหมาย หรือมีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอดำเนินการเช่นเดียวกับ ข้อ ๒๑ (๑)

พร้อม
สิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒๒ การขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยที่ดินยังกำหนดราคาประเมินแบบบล็อก โซน หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลลงในระบบสารสนเทศ (โปรแกรมรับส่งข้อมูล (LandsFax) หรือโปรแกรมอื่นที่กรมที่ดิน มีการพัฒนาขึ้นในอนาคต) แล้วส่งไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ประเมินราคาทางระบบสารสนเทศ และเมื่อได้รับแจ้งผลการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินท้องที่แล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอสำเนาข้อมูลดังกล่าว ออกจากระบบเก็บเป็นหลักฐานรวมกับคำขอ และจัดทำหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์แจกผู้ขอ โดยให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับเอกสารไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

กรณีที่ดินมี
บัญชีกำหนด
ราคาประเมิน
เป็นแบบบล็อก
โซน

ข้อ ๒๓ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ แล้วแต่กรณี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอเป็นผู้ลงนามออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่กรณี ให้กับผู้ขอโดยไม่ต้องประทับตราประจำตำแหน่งลงในแบบหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ผู้มีอำนาจ
ลงนามใน
หนังสือรับรอง
ราคาประเมิน

และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ และให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับเอกสารไว้ในคำขอเป็นหลักฐานด้วย

ข้อ ๒๔ กรณีมีการส่งคำขอประเมินราคาทางระบบสารสนเทศ เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ได้รับแจ้งการขอประเมินราคาที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุดจากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอตามข้อ ๒๑ หรือข้อ ๒๒ แล้วแต่กรณี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์พร้อมทั้งตรวจสอบด้วยว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดที่ผู้ขอยื่นคำขอนั้น มีการยึดอายัดตามกฎหมายหรือมีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ โดยบันทึกข้อมูลผลการตรวจสอบลงในระบบสารสนเทศนั้น แล้วแจ้งผลให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบให้แล้วเสร็จภายในสามสิบนาที่นับแต่เวลาที่ได้รับแจ้ง

ข้อ ๒๕ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับคำขอไม่ได้รับแจ้งผลการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักงานที่ดินท้องที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๒๔ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอติดต่อประสานงานสำนักงานที่ดินท้องที่ทางโทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่นที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ และให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาหกสิบนาที่ นับแต่เวลาที่ติดต่อประสานงาน

ข้อ ๒๖ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการตามความในหมวดนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖

เมื่อสำนักงาน
ที่ดินท้องที่ได้รับ
การแจ้งขอราคา
ประเมินให้
ตรวจอายัด การ
ออกใบแทนด้วย

กรณีไม่ได้
รับทราบผลการ
ดำเนินการจาก
สำนักงานที่ดิน
ท้องที่

กรณีไม่สามารถ
ดำเนินการตาม
ระเบียบได้

หมวด ๕ ค่าธรรมเนียม

ส่วนที่ ๑

ค่าธรรมเนียมการขอตรวจสอบหลักทรัพย์

ข้อ ๒๗ ค่าธรรมเนียมการขอตรวจสอบ
หลักทรัพย์ ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วย
ระบบสารสนเทศ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ให้เรียบ
เก็บ ดังนี้

(๑) ค่าคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ให้เรียกเก็บ *ค่าคำขอ*
ตามจำนวนรายบุคคลหรือนิติบุคคลที่ขอตรวจสอบ รายละเอียด
๕ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.
๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

(๒) ค่าตรวจสอบหลักทรัพย์จากสื่อบันทึก *ค่าตรวจ*
ข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นให้
เรียกเก็บตามจำนวนครั้งที่เข้าสืบค้นข้อมูลผู้ถูกตรวจสอบ
ครั้งละ (รายละเอียด) ๑๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่
๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้
ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ)

ส่วนที่ ๒

ค่าธรรมเนียมขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน

ข้อ ๒๘ ค่าธรรมเนียมการขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ให้เรียกเก็บดังนี้

ค่าธรรมเนียม

ขอสำเนา

ภาพลักษณ์

(๑) ค่าคำขอสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินให้เรียกเก็บแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

ค่าคำขอ

(๒) ค่าจัดทำสำเนากระดาดจากฐานข้อมูลของกรมที่ดินหรือระบบสารสนเทศตามระเบียบ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม แผ่นละ ๕๐ บาท (ไม่รวมกรณี CD-ROM/Diskette) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ฎ)

ค่าจัดทำ

(๓) ค่าธรรมเนียมการรับรองสำเนาภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้

ค่ารับรอง

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ค)

การรับรองสำเนาเอกสาร ให้เรียกเก็บเป็นราย
ฉบับ ฉบับละ ๑๐ บาท แม้ว่าเอกสารที่ขอรับรองสำเนา
ฉบับหนึ่งๆ จะมีหลายหน้าต้องถือว่าเป็น ๑ ฉบับ

ส่วนที่ ๓

ค่าธรรมเนียมการขอหนังสือรับรองราคาประเมิน

ทุนทรัพย์ที่ดิน

ข้อ ๒๙ ค่าธรรมเนียมการขอหนังสือรับรอง *ค่าธรรมเนียม*
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ที่สำนักงานที่ดินแห่งใด *ขอต่าง*
แห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ ณ สำนักงานที่ดินที่ *สำนักงาน*
รับคำขอ ให้เรียกเก็บ ดังนี้

(๑) ค่าคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุน *ค่าคำขอ*
ทรัพย์ให้เรียกเก็บแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.
๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓
(พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

(๒) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านประเมินราคา ครั้งละ *ค่าตรวจ*
(แปลงละ) ๑๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗
(พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตาม

ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ)

(๓) ค่าธรรมเนียมหนังสือรับรองราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ ฉบับละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่
๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ค)

ส่วนที่ ๔

ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับห้องชุด

ข้อ ๓๐ ค่าธรรมเนียมการขอตรวจสอบ
หลักทรัพย์ ขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์หนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด และขอหนังสือรับรองราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ห้องชุด ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าขอ ค่า
ตรวจสอบ ค่าจัดทำสำเนาภาพลักษณ์จากสื่อบันทึก
ข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ ค่ารับรองเอกสาร และค่าหนังสือ
รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ตามกฎกระทรวง
กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.
๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๘)

หมวด ๖

การจัดเก็บเอกสาร

ข้อ ๓๑ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอนำคำขอ
ลงไว้ในบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด.๒) สำหรับการรับ คำขอ
ต่างสำนักงานในระบบคอมพิวเตอร์ ตามข้อ ๘ ของ

ค่าออกหนังสือ
รับรอง

ค่าธรรมเนียม
เกี่ยวกับห้องชุด

การลงบัญชี
รับทำการ
(บ.ท.ด.๒)

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มี โฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยหมายเหตุไว้ให้ปรากฏว่าเป็นคำขอตามระเบียบนี้

ข้อ ๓๒ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจัดเก็บ *การจัดเก็บ*
เอกสารคำขอและหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการ *เอกสาร*
ดำเนินการตามระเบียบนี้ ที่เสร็จแล้วโดยใช้ซองสารบบ
ที่ดิน (ก.ท.ด.๑๒) จัดเก็บให้เป็นแฟ้มแล้วเก็บในแฟ้มปก
แข็งสันหนาเรียงตามลำดับคำขอเป็นปีๆ ไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๐

(ลงชื่อ) ประทีป กิริติเรขา

(นายประทีป กิริติเรขา)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔ ตอนพิเศษ ๑๔๖ ง หน้า ๑ ลงวันที่
๑ มิถุนายน ๒๕๖๐)

ตัวอย่างคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วยระบบสารสนเทศ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓-๑



(ท.ค.๙)

คำขอตรวจสอบหลักทรัพย์
ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ

ฉบับที่

ที่ดิน (ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระวาง ตำบล
เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ
โฉนดที่ดิน/น.ส.๓/น.ส.๓ ก/น.ส.๓ข เลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า เลขประจำตัวประชาชน
อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
ขอยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์โดยขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบในพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน.....
..... ด้วยระบบสารสนเทศและขอให้ยอคำด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้าในฐานะ ขอรับรองว่าเป็นผู้มีสิทธิตรวจสอบหลักทรัพย์ได้
ตามกฎหมายมีความประสงค์ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคล/นิติบุคคล ดังต่อไปนี้

๑.๑ เลขประจำตัวประชาชน
๑.๒ เลขประจำตัวประชาชน
๑.๓ เลขประจำตัวประชาชน

เพื่อ (ระบุเหตุผลความจำเป็น)

โดยขอแสดงเอกสารหลักฐานประกอบคำขอ จำนวน ฉบับ ซึ่งได้แนบมาพร้อมกับคำขอ ดังนี้

(๑)
(๒)
(๓)

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้า ตามความประสงค์ด้วย ส่วนค่าธรรมเนียม
ผมมณเสียให้ตามระเบียบ

เขียน หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

ผู้ขอมีความประสงค์ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วยระบบสารสนเทศของบุคคล/นิติบุคคล ผู้ขอ
จำนวน ราย ตรวจสอบแล้ว พบว่า พยาน
..... ข้อมูลไม่หรือไม่มีสิทธิตามกฎหมายตามมาตรา
๒๔(๘) แห่ง พ.ร.บ. ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.๒๕๔๐ ที่จะขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของ
บุคคล/นิติบุคคลดังกล่าวได้ เพราะ พยาน
..... (เหตุผลที่มีหรือไม่มี
สิทธิยื่นขอ)

เห็นควรสั่งรับ/ไม่รับคำขอ และแจ้งสิทธิของกรณีให้ผู้อยู่รวม
ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้รับคำขอ)
ตำแหน่ง
วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าฯได้รับทราบรายงาน รายการผลการ
ตรวจสอบตามข้อมูลตรวจสอบ
หลักทรัพย์แล้ว
ลงชื่อ ผู้ขอ
(.....)
วันที่ เดือน พ.ศ.

ตัวอย่างคำขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินด้วยระบบสารสนเทศ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓-๒



(ท.ด.๙)

คำขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน
ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ

ฉบับที่

ที่ดิน (ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระหว่าง ตำบล

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดที่ดิน/น.ส.๓/น.ส.๓ ก/น.ส.๓ข เลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า เลขประจำตัวประชาชน ๐๐๐๐๐๐๐๐๐๐๐๐

อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอยื่นคำขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินในพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน

ด้วยระบบสารสนเทศ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และขอให้ด้วยด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้าในฐานะ ขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินของ

ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เพื่อ (ระบุเหตุผลความจำเป็น)

โดยขอแสดงเอกสารหลักฐานประกอบคำขอ จำนวน ฉบับ ซึ่งได้แนบมาพร้อมกับคำขอ ดังนี้

(๑)

(๒)

(๓)

ข้อ ๒. ยืนยันขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ได้โปรดคำนึงถึงความจำเป็นข้าพเจ้า ความความประสงค์ด้วย ส่วนค่าธรรมเนียม
ยอมเสียได้ตามระเบียบ

เขียน หัวหน้าฝ่ายทะเบียน ผู้ขอ

ผู้ขอมีความประสงค์ขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดิน พยาน

ด้วยระบบสารสนเทศของที่ดิน จำนวน ฉบับ พยาน

เพื่อ

เห็นควรส่งรับ/ไม่รับแล้ว และแจ้งสิทธิผู้ขอทราบให้ผู้ขอทราบ

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้รับคำขอ)

ตำแหน่ง

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าฯได้รับทราบ และได้รับสำเนาเอกสาร
ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิที่ดินแล้ว

ลงชื่อ ผู้ขอ

(.....)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ตัวอย่างคำขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิห้องชุดด้วยระบบสารสนเทศ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓-๓



อ.ข.๑๗

คำขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิห้องชุด
ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ

ฉบับที่

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....(ระบุรายละเอียดพร้อมผู้ขอ)

เลขประจำตัวประชาชน..... อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ..... บิด/มารดาชื่อ..... อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... หมู่ที่.....
ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอเรียนคำขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิห้องชุดในพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน.....

.....ด้วยระบบสารสนเทศ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑ ด้วยข้าพเจ้าในฐานะ.....ขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์
เอกสารสิทธิห้องชุดของห้องชุดเลขที่.....เพื่อ.....(ระบุเหตุผลความ
จำเป็น)

ข้อ ๒ ฉะนั้นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้โปรดดำเนินการให้ข้าพเจ้า.....ตามความประสงค์ด้วย
ส่วนค่าธรรมเนียมขอเสียให้ตามระเบียบ.....

เรียน หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

ผู้ขอมีความประสงค์ขอสำเนาเอกสารภาพลักษณ์เอกสารสิทธิห้องชุด
ด้วยระบบสารสนเทศของห้องชุด จำนวน.....ห้องชุด
เห็นควรส่งรับ/ไม่รับคำขอ และแจ้งสิทธิอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบ
ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้รับคำขอ)
ตำแหน่ง.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน
ข้าฯได้รับทราบ และได้รับสำเนาเอกสาร
ภาพลักษณ์เอกสารสิทธิห้องชุดแล้ว
ลงชื่อ.....ผู้ขอ
(.....)
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ตัวอย่างคำขออนุญาตสิทธิรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ด้วยระบบสารสนเทศ **สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓-๔**



(ท.๓.๙)

คำขออนุญาตสิทธิรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ

ฉบับที่

ที่ดิน (ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดที่ดิน/ น.ส.๓/ น.ส.๓ ก./ น.ส.๓ ข. เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดามารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอยื่นคำขออนุญาตเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแปลง
เครื่องหมายเลข.....อยู่ในเขตอำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งอยู่.....นอกเขต
รับผิดชอบของสำนักงานที่ดินแห่งนี้ด้วยระบบสารสนเทศ โดยมีข้าพเจ้า (นาย/นาง/นางสาว
.....) เป็นเจ้าของที่ดิน เพื่อนำไปประกอบเป็นหลักฐาน (ระบุวัตถุประสงค์ที่นำไปใช้ เช่น ภาระ
สินเชื่อบริษัท/ธนาคาร/เงินกู้ยืม/การขอสินเชื่อ/การขอสินเชื่อ/การขอสินเชื่อ/การขอสินเชื่อ) ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายละเอียด
เกี่ยวกับที่ดินนี้ให้โดยคำไว้เป็นความจริงทุกประการ

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดดำเนินการให้ข้าพเจ้ามีความสะดวกประสงค์ด้วย
ส่วนค่าธรรมเนียมยอมเสียให้ตามระเบียบ

เรียน หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

ผู้ขอมีความประสงค์ขออนุญาตสิทธิรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ด้วย
ระบบสารสนเทศของที่ดิน จำนวน.....แปลง

เห็นควรสั่งรับ/ไม่รับคำขอ และแจ้งสิทธิอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบ

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้รับคำขอ)

ตำแหน่ง.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ผู้ขอ

พยาน

พยาน

ข้าพเจ้าได้รับหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามคำขอแล้ว

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



สิ่งที่ยื่นมาด้วย ๓-๔

(ท.ธ.๙)

คำขออนุญาตรับรองราคาประเมินทรัพย์สินที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ

ฉบับที่

ที่ดิน

(ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดที่ดิน/ น.ส.๓/ น.ส.๓ ก./ น.ส.๓ ข. เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดามารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขออนุญาตรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแปลง
เครื่องหมาย..... (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ประเภท..... เลขที่..... ขนาด..... เมตร
ยาว..... เมตร..... จำนวน..... ชั้น.....เนื้อที่รวม..... ตารางเมตร..... ปลูกสร้าง..... ปี (พ.ศ.....)
(ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้น) อยู่ในเขตอำเภอ..... จังหวัด.....
ซึ่งอยู่นอกเขตวันสิทธิของสำนักงานที่ดินแห่งใดด้วยระบบสารสนเทศ โดยมีข้าพเจ้า (นาย/นาง/นางสาว.....)
เป็นเจ้าของที่ดิน/ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง..... ซึ่งได้สิ่งปลูกสร้างมาโดย..... (เช่น ซื้อขาย รับให้ รับโอนมรดก) และ
ได้จดทะเบียนจดทะเบียนแล้วแล้วแล้วที่..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (หรือได้มาโดยปลูกสร้างตาม
หลักฐาน..... ซึ่งมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างเพื่อไม่ให้ไปจดทะเบียนเป็นหลักฐาน (เช่น
วัตถุประสงค์ที่ไว้ไว้ไว้..... เช่น การขอคืนเงิน..... การขอประกัน..... ผู้ใดประสงค์จะขอคืนเงิน/ค่า..... เป็นหลัก
..... ข้าพเจ้าขอรับรองว่า..... รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ให้ข้อมูลไว้เป็นความจริง
ทุกประการ.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้าความสะดวกประสงค์ด้วย ส่วน
ค่าธรรมเนียมยอมเสียให้ตามระเบียบ.....

เรียน หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

ผู้ขอมีความประสงค์ขออนุญาตรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ด้วยระบบ

สารสนเทศของที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน..... แปลง

เห็นควรส่งรับ/ไม่รับคำขอ และแจ้งสิทธิขอทราบให้ผู้ขอทราบ

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้รับคำขอ)

ตำแหน่ง.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

ผู้ขอ

พยาน

พยาน

ข้าฯได้รับหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามคำขอแล้ว

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่ เดือน พ.ศ.



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓-๖

ପି.ଏ.ଏ.

คำขอหนังสือรับรองราคาประเมินทรัพย์สินห้องชุด
ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ

ฉบับที่

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....

ตำบล.....

จำนวน.....

จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า.....(ระบุรายละเอียดของผู้ขอ).....

เลขประจำตัวประชาชน อายุ ปี เชื้อชาติ

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....หมู่ที่.....

โทรออก/ชอย ถนน ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอเป็นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ว่า

ข้อ ๑ ด้วย.....ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอยกสิ่งได้รับรองราคาประเมินห้องชุดด้วยระบบ
 สारสาบศ. ความเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นซึ่งเป็นของข้าพเจ้า มีพื้นที่ห้องชุด.....เนื้อที่.....จำนวน.....

ขอรายงานตรง เพื่อให้นำไปประกอบการเป็นหลักฐาน (ระบุวัตถุประสงค์ที่จะนำไปใช้ เช่น การขอสินเชื่อเพื่อวางโครงการพัฒนาเงิน, การขอ
ปล่อยกู้ตัว.....ผู้ต้องขังหรือรางวัลเพื่อลดหนี้ค่าวาง...../ศาล.....เป็นต้น)

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการให้แนกข้อเท็จจริงตามความประสงค์ด้วย
ส่วนค่าธรรมเนียมยอมเสียให้ตามระเบียบ.....

เรียน หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

ผู้ขอมีความประสงค์ขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ด้วยระบบ

สารสนเทศของห้องชุด จำนวน.....ห้องชุด

เห็นควรสั่งรับ/ไม่รับคำขอ และแจ้งสิทธิอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบ

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้รับคำขอ)

ตำแหน่ง

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

• ផ្លូវថ្នល់

พยาน

พยาน

ข้าฯได้รับหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามคำขอแล้ว

ลงชื่อ ผู้รับ

(.....)

วันที่ เดือน พ.ศ.

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔-๑

ตัวอย่างบันทึกการตรวจสอบหลักทรัพย์ ตามข้อ ๑๒

สำนักงานที่ดิน.....
วันที่.....

สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ

๑.) ข้อมูลชื่อผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพย์

☐ ชื่อ-ชื่อสกุล * เลขบัตรประจำตัวประชาชน *

☐ บิดา มารดา

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....) ผู้สอบสวน

สำนักงานที่ดิน.....
วันที่.....

สำนักงานที่ดินห้องที่

๑.) ผลการตรวจสอบหลักทรัพย์

☐ ไม่พบ

☐ พบ โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./น.ส.๓ ข./น.ส.๓ จ. จำนวน แปลง / ห้องชุด จำนวน ห้องชุด

รายละเอียดที่ตรวจพบ

☐ โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./น.ส.๓ ข./น.ส.๓ จ. เลขที่ หมู่ที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด เนื้อที่ ไร่

☐ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ชื่ออาคารชุด เนื้อที่ ตารางเมตร ตำบล อำเภอ จังหวัด

☐ โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./น.ส.๓ ข./น.ส.๓ จ. เลขที่ หมู่ที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด เนื้อที่ ไร่

☐ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ชื่ออาคารชุด เนื้อที่ ตารางเมตร ตำบล อำเภอ จังหวัด

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....) ผู้ตรวจสอบ

วันที่พิมพ์ : เดือน ปี
เวลาที่พิมพ์ : น.

หมายเหตุ * เป็นข้อความที่ออกนอกทุกครั้ง

แบบบันทึกการนำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์เอกสารสิทธิ ตามข้อ ๑๗

สำนักงานที่ดิน.....
วันที่.....

สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ

๑.) ข้อมูลที่ดิน

โฉนดที่ดิน, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข., น.ส.๓ เลขที่ หมู่ที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ
ตำบล อำเภอ จังหวัด

๒.) ข้อมูลห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่
ชื่ออาคารชุด
ตำบล อำเภอ จังหวัด

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....) ผู้สอบสวน

สำนักงานที่ดิน.....
วันที่.....

สำนักงานที่ดินท้องที่

- ๑.) นำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์โฉนดที่ดิน, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข., ห้องชุด จำนวน แปลง จำนวน แผ่น คำนวณเรียบร้อยแล้ว
๒.) ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองที่ดิน/ห้องชุด ทุกแปลง ถูกต้อง เป็นปัจจุบัน
๓.) ได้รับรองสำเนาถูกต้องแล้ว จำนวน แผ่น

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....) ผู้ตรวจสอบ

วันที่พิมพ์ : .. เดือน .. ปี ..
เวลาที่พิมพ์ : น.

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔-๓

แบบบันทึกการประเมินราคาที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ตามข้อ ๒๑ และข้อ ๒๒

สำนักงานที่ดิน.....
วันที่.....

สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ

๑.) ข้อมูลที่ดิน

☐ เจ้าของที่ดินชื่อ.....
โฉนดที่ดิน, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข., น.ส.๓ เลขที่..... หมู่ที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
ที่ดินตั้งอยู่ ☐ ใน ☐ นอก เขตเทศบาล.....
จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... วา.....

๒.) ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง (กรณีขอรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

☐ ประเภท..... เลขที่..... ปลูกสร้างมา..... ปี
ขนาด กว้าง..... เมตร ยาว..... เมตร จำนวน..... ชิ้น
เนื้อที่รวม..... ตารางเมตร

๓.) ข้อมูลห้องชุด

☐ ชื่ออาคารชุด..... อาคารเลขที่..... ชั้นที่.....
ห้องชุดเลขที่..... เนื้อที่..... ตารางเมตร
ทรัพย์สินส่วนบุคคลอย่างอื่นที่เป็นของห้องชุดนี้คือ..... จำนวน..... หน่วย

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....) ผู้สอบสวน

สำนักงานที่ดิน.....
วันที่.....

สำนักงานที่ดินที่ห้องที่

๑.) ข้อมูลเกี่ยวกับการยึด อาศัย และการออกใบแทนฉบับเจ้าของที่ดิน

☐ ไม่มีการยึดหรืออาศัย
☐ มีการยึดหรืออาศัยตาม.....
☐ ฉบับเจ้าของที่ดิน ไม่มีการออกใบแทน
☐ ฉบับเจ้าของที่ดิน ปัจจุบันเป็นใบแทน ออกให้ เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

๒.) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมิน

☐ ที่ดิน ☐ ราคาประเมินทุนทรัพย์รายละเอียดตารางรายละเอียด..... บาท
รวมทั้งแปลง..... บาท
☐ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่มีอยู่ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รายละเอียด
ตั้งอยู่ในโฉนด..... บล็อก.....
หน่วยที่..... เนื้อที่..... ตารางวาฯ ละ..... บาท
หน่วยที่..... เนื้อที่..... ตารางวาฯ ละ..... บาท
หน่วยที่..... เนื้อที่..... ตารางวาฯ ละ..... บาท
รวมทั้งแปลง..... บาท

☐ สิ่งปลูกสร้าง (กรณีขอรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

ราคาประเมินตารางเมตรละ..... บาท รวมราคาประเมิน..... บาท
หักค่าเสื่อมราคา..... บาท คงเหลือราคาประเมิน..... บาท

☐ ห้องชุด ราคาประเมินตารางเมตรละ..... บาท รวมราคาประเมิน..... บาท
☐ ทรัพย์สินส่วนบุคคลอย่างอื่นที่เป็นของห้องชุดนี้ คือ..... ราคาประเมิน..... บาท
☐ รวมราคาประเมิน (ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด)..... บาท

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่..... วันที่พิมพ์ :..... เดือน..... ปี.....
(.....) ผู้ประเมิน..... เวลาที่พิมพ์ :..... น.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕

ตัวอย่างแจ้งผลการตรวจสอบหลักทรัพย์ด้วยระบบสารสนเทศให้ผู้ขอรับทราบ ตามข้อ ๑๒

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่พิมพ์ : ..เดือน .. พ.ศ.

เวลาที่พิมพ์ : น.

รายงาน รายการผลการตรวจสอบตามข้อมูลตรวจสอบหลักทรัพย์ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์)
ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ

จำนวนรายการที่ค้นพบ๒..... รายการ

เลขประจำตัวประชาชน๑-๑๑๑๑๑-๑๑๑๑๑๑-๑๑๑๑

ชื่อเจ้าของหลักทรัพย์นาย ก..... บิดา..... มารดา.....

| ลำดับที่ | ประเภทหลักทรัพย์ | ที่ตั้งหลักทรัพย์ | สำนักงานที่ตั้ง
หลักทรัพย์ | เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา) |
|----------|------------------|---|---------------------------------|-----------------------|
| ๑ | โฉนดที่ดิน | เลขโฉนด ๑๑๑ หน้าสำรวจ ๑๑๑
ระวาง ๕๑๑๖ IV ๖๔๖๖-๑๕
เลขที่ดิน ๑๑ ค.บ.รังชื่อ อ.บางชื่อ
กรุงเทพมหานคร | สำนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานคร | ๐-๐-๑๑.๑ |
| ๒ | โฉนดที่ดิน | เลขโฉนด ๒๒๒ หน้าสำรวจ ๒๒๒
ระวาง ๕๑๑๖ IV ๗๒๒๘-๐๖
เลขที่ดิน ๒๒ ค.บ.รังชื่อ อ.บางชื่อ
กรุงเทพมหานคร | สำนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานคร | ๐-๐-๒๒.๑ |

ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้รับคำขอ)
(.....)

ตำแหน่ง

วันที่ เดือน พ.ศ.

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

แบบการแจ้งสิทธิอุทธรณ์ ตามข้อ ๗ และข้อ ๑๑

บันทึกถ้อยคำ

ตามที่ท่านยื่นคำขอ.....ที่สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งด้วยระบบสารสนเทศ แต่
เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบแล้วพบว่า ท่าน.....จึงยังไม่รับคำขอ และโดย
ที่คำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากท่านประสงค์จะอุทธรณ์หรือได้แจ้งคำสั่งนี้ ให้ยื่นอุทธรณ์หรือ
ได้แจ้งคำสั่งต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/เจ้าพนักงานที่ดินส่วนแยก.....ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับ
แจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มี การอุทธรณ์
หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติ
ราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความขัดแย้งของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ท่านสามารถที่จะยื่นคำฟ้องเป็นหนังสือ
ต่อศาลปกครองกลาง หรือศาลปกครองชั้นต้นที่ท่านมีภูมิลำเนา หรือที่มูลคดีเกิดขึ้น หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไป
ยังศาลดังกล่าว ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาล
ปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ผู้รับคำขอ)

ตำแหน่ง

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าฯ รับทราบข้อความดังกล่าวข้างต้นแล้วเพื่อปรากฏเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อผู้ขอ

(.....)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับที่ดินจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๖๒



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับที่ดินจัดสรร

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้การจดทะเบียนการจัดสรรที่ดินกรณีต่าง ๆ ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพิ่มเติม รวมทั้งกำหนดให้ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรใหม่ เพื่อให้การจดทะเบียนเป็นไปโดยถูกต้องและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

เหตุผล

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

*อำนาจที่ใช้
ออกระเบียบ*

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๖๒”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป
ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

*การบังคับใช้
ระเบียบ*

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๖

หนังสือที่ยกเลิก

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๓๗๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๕

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัด หรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

*กรณีมีข้อ
ขัดแย้งกัน*

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการ
ทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การแบ่งจัดสรรและการจดทะเบียนการจัดสรรที่ดิน

บุริมสิทธิ หรือการจำนอง

ข้อ ๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่
ขออนุญาตทำการจัดสรรตั้งอยู่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการ
จัดสรรที่ดินพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการขายใด
จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้ว ให้จดทะเบียนขอความ
ลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้ง
ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินที่ได้รับ
อนุญาตให้ทำการจัดสรรแล้วแต่กรณีภายในสิบห้าวันนับ
แต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โดยจดลงในสารบัญ
จดทะเบียนบรรทัดแรกหรือได้รายการจดทะเบียนรายการ
สุดท้ายด้วยอักษรสีแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่
ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” เสร็จแล้วให้ลงชื่อพร้อมด้วย
วัน เดือน ปี กำกับไว้

การจดทะเบียน
จัดสรร

ข้อ ๗ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินนำโฉนดที่ดินหรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรร
ที่ดินตามข้อ ๖ ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดิน ให้ใช้ชื่อ
ประเภทในคำขอว่า “แบ่งจัดสรร” และเมื่อจดทะเบียน
ให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “แบ่งจัดสรร”
เช่นเดียวกัน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนใน
สารบัญจดทะเบียนทำนองเดียวกับวิธีการจดทะเบียน
ประเภท “แบ่งแยกในนามเดิม” หรือ “แบ่งหักที่

ประเภทการจด
ทะเบียนการ
แบ่งจัดสรร

สาธารณประโยชน์” แล้วแต่กรณี แต่ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนตามวิธีการแบ่งแยกในนามเดิมหรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ก็ตามให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “แบ่งจัดสรร” ทั้งสิ้น

ข้อ ๘ เมื่อได้ทำการแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๗ เป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

กรณีแบ่งแยก

จัดสรรแล้ว

(๑) กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไม่มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ ให้จัดแจ้งข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินทันที โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๖ และสำหรับที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภค หรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ทั้งที่เป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือแปลงที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้จัดแจ้งข้อความเพิ่มเติมลงในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการจดทะเบียนแบ่งจัดสรรรายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงไปอีก ดังนี้

การจัดแจ้ง

แปลงที่แบ่งแยก

เป็นแปลงย่อย

(ก) กรณีที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภค ให้จัดแจ้งว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค ประเภท ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่ .. เดือน พ.ศ. ห้ามโอนตามมาตรา ๔๓/๑

การจัดแจ้ง

แปลง

สาธารณูปโภค

แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ข) กรณีที่ดินแปลงที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ *การจดทะเบียน*
ให้จดทะเบียนว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นบริการ *แปลงบริการ*
สาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาต *สาธารณะ*
ให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่ ..
เดือน พ.ศ.” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ *กรณีที่ดิน*
ประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน มี *จัดสรรมี*
บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนอง *บุริมสิทธิ*
ติดอยู่ ให้ดำเนินการดังนี้

(ก) ยกรายการจดทะเบียนประเภทดังกล่าวใน *การจดทะเบียน*
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับ *บุริมสิทธิใน*
อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน มาจดทะเบียนลงในสารบัญ *ที่ดินแปลง*
จดทะเบียนของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ *จัดสรร*
ประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยฉบับสำนักงานที่ดิน
และฉบับเจ้าของที่ดินทุกฉบับที่มีได้เป็นที่ดิน
สาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เสร็จแล้ว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้
ถัดจากรายการจดทะเบียนที่ยกมาให้จดทะเบียนข้อความ
“ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” โดยปฏิบัติ
เช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๖ และต่อจากข้อความที่จด
แจ้งดังกล่าวให้เพิ่มเติมข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า
“และรับภาระหนี้ตามสัญญาจำนอง (หรือบันทึกข้อตกลง

บุริมสิทธิ) ฉบับลงวันที่ .. เดือน พ.ศ. เป็น
จำนวนเงิน บาท (.....)”
(ระบุจำนวนเงินให้ตรงกับจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ
หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ ซึ่งผู้ขอทำการจัดสรร
ที่ดินแสดงไว้ตามนัยมาตรา ๒๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓) เสร็จแล้วให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ข) สำหรับที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภค เป็น
ที่ดินที่ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
และการจำนอง และห้ามโอนตามมาตรา ๔๓/๑ แห่ง
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘
ให้ดำเนินการดังนี้

กรณีที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคเป็นโฉนด
ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาต
ให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้จดทะเบียนข้อความ “ที่ดิน
แปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ไว้แล้วตามข้อ ๖ ให้
จดทะเบียนข้อความเพิ่มเติมลงในสารบัญจดทะเบียนบรรทัด
แรกหรือได้รายการจดทะเบียนแบ่งจัดสรรรายการ
สุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่
กันไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภท.....
ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออก
ให้ ณ วันที่ .. เดือน พ.ศ. ห้ามโอนตาม
มาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการ
จัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘” เสร็จแล้วให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ที่ดินแปลง
สาธารณูปโภค
ปลอดบุริมสิทธิ

การจดทะเบียนที่ดิน
ที่เป็นแปลง
สาธารณูปโภค
(แปลงแม่)

กรณีที่ดินแปลงแยกที่เป็นสาธารณูปโภคเป็น
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้จัด
แจ้งข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน”
โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๖ และต่อจาก
ข้อความที่จัดแจ้งดังกล่าวให้เพิ่มเติมข้อความด้วยอักษร
สีแดงต่อเนื่องไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็น
สาธารณูปโภคประเภท..... ตาม
ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ
วันที่ .. เดือน พ.ศ. ห้ามโอนตามมาตรา
๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.
๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘” เสร็จแล้วให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

(ค) สำหรับที่ดินแปลงที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ
เป็นที่ดินที่ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
และการจำนอง ให้ดำเนินการดังนี้

กรณีที่ดินแปลงที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็น
โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับ
อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้จัดแจ้งข้อความ
“ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ไว้แล้วตาม
ข้อ ๖ ให้จัดแจ้งข้อความเพิ่มเติมลงในสารบัญจดทะเบียน
บรรทัดแรกหรือใต้รายการจดทะเบียนแบ่งจัดสรร
รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็น
พื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะประเภท.....
ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....
ออกให้ ณ วันที่ .. เดือน พ.ศ.” เสร็จแล้ว

การจัดแจ้งที่ดิน
แปลงแยกที่เป็น
สาธารณูปโภค

ที่ดินแปลง
บริการ
สาธารณะต้อง
ปลอดบุริมสิทธิ
การจัดแจ้งที่ดิน
แปลงบริการ
สาธารณะ
(แปลงแม่)

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี
กำกับไว้

กรณีที่ดินแปลงแยกที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ
เป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้
จัดแจ้งข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรร
ที่ดิน” โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๖ และต่อ
จากข้อความที่จัดแจ้งดังกล่าวให้เพิ่มเติมข้อความด้วย
อักษรสีแดงต่อเนื่องไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้
เป็นบริการสาธารณะประเภท.....
ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออก
ให้ ณ วันที่ .. เดือน พ.ศ.” เสร็จแล้วให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

*การจัดแจ้งที่ดิน
แปลงแยกที่เป็น
แปลงบริการ
สาธารณะ*

หมวด ๒

การจดทะเบียนโอนที่ดินที่ทำการจัดสรร

ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ข้อ ๙ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อ
โอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแผนผัง โครงการ และ
วิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตรวมทั้งสัญญาจะซื้อขาย
ขายแล้วให้ปฏิบัติดังนี้

*การจดทะเบียน
โอนที่ดินจัดสรร
ให้ผู้ซื้อ*

(๑) กรณีผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำ
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ทำการจัดสรรที่แบ่งแยกเป็น
แปลงย่อยแล้วมายื่นคำขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอ
สอบสวนตามแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก. เมื่อสอบสวนแล้ว หากที่ดิน

*การยื่นคำขอ
และการ
สอบสวน*

ที่ซื้อขายไม่มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย
 อสังหาริมทรัพย์และการจดทะเบียนให้พนักงาน
 เจ้าหน้าที่จัดทำหนังสือสัญญาขายตามแบบ ท.ด. ๑๓
 หรือ ท.อ. ๕ แล้วดำเนินการจดทะเบียนประเภท “ขาย”
 ตามความประสงค์ของผู้ขอโดยปฏิบัติเช่นเดียวกับการ
 จดทะเบียนประเภทขายโดยทั่วไป แต่หากที่ดินจัดสรร
 ที่ซื้อขายมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย
 อสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียน ผู้จัดสรรที่ดินต้อง
 ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่ซื้อขายปลอดจาก
 บุริมสิทธิหรือการจดทะเบียนนั้นเสียก่อน เสร็จแล้ว
 พนักงานเจ้าหน้าที่จึงดำเนินการจดทะเบียนประเภท
 “ขาย” ต่อไป

(๒) กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของจดทะเบียนรับโอน
 ที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียว
 เนื่องจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วน
 ตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วตามมาตรา ๓๗ แห่ง
 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่า
 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญา
 จะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ซึ่งอาจประกอบด้วยหลักฐาน
 การชำระราคาที่ดินต่อผู้จัดสรรที่ดิน หลักฐานการชำระ
 หนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้
 จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง หลักฐานการ
 ชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายอื่น แล้วแต่กรณี
 มาตรวจ แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่งสำเนาหรือภาพถ่าย
 หลักฐานดังกล่าวซึ่งผู้ซื้อที่ดินรับรอง เมื่อพนักงาน
 เจ้าหน้าที่ตรวจสอบต้นฉบับหลักฐานกับสำเนาหรือ

กรณีผู้ซื้อขอรับ
 โอนฝ่ายเดียว

ภาพถ่ายอีกชั้นหนึ่งเห็นว่าถูกต้องตรงกันแล้ว ให้ลงชื่อรับรองการตรวจไว้ในสำเนาหรือภาพถ่ายแล้วดำเนินการดังนี้

(ก) กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวนตามแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจัดทำหนังสือสัญญาขายหรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) แล้วแต่กรณี โดยปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ เมื่อจดทะเบียนแล้วให้เก็บสำเนาหรือภาพถ่ายหลักฐานการชำระหนี้และหรือชำระราคานั้นรวมเรื่องไว้ในสารบบที่ดินของที่ดินแปลงดังกล่าว

กรณีผู้ซื้อนำ
หนังสือแสดง
สิทธิมาด้วย

(ข) กรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือหรือผู้ครอบครองมาดำเนินการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวนตามแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายหรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) แล้วแต่กรณี โดยปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ แต่ยังไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญาขายหรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) พร้อมทั้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแสดงความประสงค์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินโดยยื่นคำขอตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้

กรณีผู้ซื้อ
ไม่สามารถนำ
หนังสือแสดง
สิทธิมาด้วย

ยึดถือหรือผู้ครอบครองตามที่ถูกซื้อแจ้งให้ทราบ โดยส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ยึดถือหรือครอบครองตามที่อยู่ของผู้ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ปรากฏในสารบบที่ดินหรือที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแจ้ง กรณีที่เรียกแล้วได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำหนังสือสัญญาขาย หรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) แล้วแต่กรณี โดยปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ กรณีเรียกแล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนเนื่องจากผู้ยึดถือหรือผู้ครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้ง หรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนขาย หรือขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง) ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไปได้ ตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคสาม และวรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อจดทะเบียนแล้วให้เก็บสำเนาหรือภาพถ่ายหลักฐานการชำระหนี้และหรือชำระราคานั้นรวมเรื่องไว้ในสารบบที่ดินของที่ดินแปลงดังกล่าว

สำหรับกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขอจดทะเบียนรับโอนที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่มีหลักฐานที่แสดงว่าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ให้พนักงาน

กรณีผู้ซื้อไม่มี
หลักฐานว่า
ได้ชำระราคา
ครบแล้ว

เจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามคำขอ การปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามคำขอเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

ข้อ ๑๐ ในกรณีมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามข้อ ๙ (๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

กรณีมีการ

บังคับคดีที่ดิน

จัดสรร

ข้อ ๑๑ กรณีการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือที่สำนักงานบังคับคดีแจ้งมาก่อนว่าเป็นการขายทอดตลาดตามวิธีการใด หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวย่อมเป็นอันยกเลิกไป และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดได้ตามผลของกฎหมายต่อไป โดยก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการยกเลิกการบันทึกอายัดตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย

กรณีขาย

ทอดตลาดที่ดิน

จัดสรร

ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗
เรื่อง การอายัด หมาย ๕ การยกเลิกและสิ้นสุด
การอายัดให้เรียบร้อยก่อน แต่หากเป็นกรณีขาย
ทอดตลาดตามกฎหมายเดิม ที่ดินดังกล่าวยังคงต้องถือ
ว่ามีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตาม
มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.
๒๕๔๓

หมวด ๓

การจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนในที่ดิน

อันเป็นสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๒ กรณีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติ
บุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ก่อนวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน
๒๕๕๘ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับ และยังมิได้มีการ
จดทะเบียนโอนทรัพย์สินรวมทั้งส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคที่จะต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร เมื่อผู้จัดสรรที่ดินขอให้ดำเนินการจดทะเบียนโอน
ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔
(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวนตามแบบคำขอจด
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจัดทำบันทึกข้อตกลง
แล้วดำเนินการจดทะเบียนประเภท “โอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภค (ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓) โดยปฏิบัติตามตัวอย่าง
ท้ายระเบียบนี้

การรับคำขอ
และสอบสวน
กรณีโอนที่ดิน
อันเป็น
สาธารณูปโภค

ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ที่กำหนดไว้ให้ครบถ้วนก่อน

ข้อ ๑๓ กรณีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เป็นต้นมา ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฝ่ายเดียวประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ปรากฏชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโดยจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)” โดยปฏิบัติตามตัวอย่างทำเยียบนี้

ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติ

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน
โอน

กรณีโอน
ทรัพย์สิน
อันเป็น
สาธารณูปโภค
ให้แก่นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร
ตาม พรบ.
จัดสรรฯ พ.ศ.
๒๕๕๓

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน
โอน

บุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ให้เป็นสาธารณประโยชน์ที่กำหนดไว้ให้ครบถ้วนก่อน กรณีที่ไม่ได้โอนที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออก ใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไปจนแล้วเสร็จ

- การออก
ใบแทน

ข้อ ๑๔ กรณีผู้จัดสรรที่ดินขอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็น สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตาม มาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวนตามแบบคำขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม และจัดทำบันทึกข้อตกลง แล้ว ดำเนินการจดทะเบียนประเภท “โอนทรัพย์สินที่เป็น สาธารณูปโภค (ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)” โดยปฏิบัติตาม ตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

กรณีผู้จัดสรรขอ
โอนทรัพย์สินที่
เป็น
สาธารณูปโภค
ให้แก่นิติบุคคล
ตาม ก.ม.อื่น

ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอน ทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ที่กำหนดไว้ให้ ครบถ้วนก่อน

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน
โอน

ข้อ ๑๕ กรณีผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็น สาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๒) แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนใน ประเภท “โอนเป็นสาธารณประโยชน์ (ตามมาตรา ๔๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)” โดยให้ลงชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับโอนและ ให้ความยินยอมรับโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอ สอบสวนตามแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจัดทำบันทึกข้อตกลง และให้ระบุว่าที่ดินที่โอนเป็น ที่ดินสาธารณูปโภค พร้อมหมายเหตุด้านข้างด้วยอักษรสี แดงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และใน รายการจดทะเบียนว่า “การโอนนี้เป็นการดำเนินการ ตามมาตรา ๔๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘” เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ โดยปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการและตรวจสอบเอกสารหลักฐานตาม ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอน สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการ

กรณีโอน
ทรัพย์สิน
อันเป็น
สาธารณูปโภค
ให้เป็นสาธารณ
ประโยชน์

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน
โอน

บำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียน
โอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ที่กำหนดไว้ให้
ครบถ้วนก่อน

ข้อ ๑๖ กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอน
ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือ
ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ยังไม่ได้
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อมาได้ดำเนินการเพื่อ
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ แห่ง
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเจ้า
พนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว
ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ เมื่อผู้ได้รับ
ใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอน
กรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคกับนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฝ่ายเดียว
ประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ปรากฏชื่อ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนใน
ประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนทรัพย์สินอันเป็น
สาธารณูปโภคตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘)” ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตามแบบคำขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม โดยปฏิบัติตามตัวอย่างทำ
ระเบียบนี้

กรณีโอน
ทรัพย์สิน
อันเป็น
สาธารณูปโภค
ให้แก่นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร
ที่จัดตั้งตาม
ม.๗๐ แห่ง
พรบ.จัดสรรฯ

ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ที่กำหนดไว้ให้ครบถ้วนก่อน กรณีที่ไม่ได้โดนคดีดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไปจนแล้วเสร็จ

หมวด ๔

การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ

ข้อ ๑๗ กรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวนตามแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจัดทำบันทึกข้อตกลงแล้วดำเนินการจดทะเบียนประเภท “โอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ” โดยปฏิบัติตามตัวอย่างทำ

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน
โอน

กรณีจัด
ทะเบียนโอน
ทรัพย์สินที่เป็น
บริการ
สาธารณะ

หมวด ๕

การจดทะเบียนยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑๘ เมื่อคณะกรรมการการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้สั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามนัยมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการยกเลิกลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงที่ยกเลิก ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ให้มีข้อความตรงกันว่า “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ได้สั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามคำสั่งฉบับที่.....ลงวันที่ .. เดือน พ.ศ.” แล้วให้ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณียกเลิกการจัดสรร

หมวด ๖

ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

ข้อ ๑๙ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภท “แบ่งจัดสรร” ให้เรียกเก็บทำนองเดียวกับ การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม กล่าวคือ เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓) (๗)

ค่าธรรมเนียมแบ่งจัดสรร

ข้อ ๒๐ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภท “ขาย” และ “ขาย (ปลอดบุริมสิทธิหรือปลอดจำนอง)” ให้เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)

ค่าธรรมเนียมขาย

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) กรณีการจดทะเบียนประเภท “ปลอดบุริมสิทธิหรือ“ปลอดจำนอง” ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

ข้อ ๒๑ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือโอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ ให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

การโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือโอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑ ซึ่งกำหนดให้

ยกเว้น
ค่าธรรมเนียม
ภาษี อากร โอน
ทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภค
หรือบริการ
สาธารณะ

ต้องแจ้งการโอน
สาธารณูปโภค
หรือบริการ
สาธารณะ
ต่ออธิบดี
กรมสรรพากร

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือ
บริการสาธารณะต่ออธิบดีกรมสรรพากรผ่านพนักงาน
เจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะจด
ทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะ โดยแบบแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะ ต้องมี
ข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศอธิบดี
กรมสรรพากร ดังนั้น ในการโอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้แก่บุคคลตาม
มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.
๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่เรียกแบบแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามแผนผัง
โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ได้รับอนุญาต และ
เอกสารที่เรียกไว้จากผู้จัดสรรที่ดินให้กรมสรรพากร

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์
(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนพิเศษ ๑๖๒ ง หน้า ๑
ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๒)

ตัวอย่างตามข้อ ๔.(๒)(ก) ข้อ ๔.(๒)(ข) (ผู้ขอผ่านเดียว)

สารบัญชีทะเบียน

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อขึ้นทะเบียน | | เมื่อขึ้น
คงเหลือ | | | ระหว่าง
เลขที่ขึ้น
ทะเบียนใหม่ | เจ้าพนักงานขึ้น
ลงรายชื่อ
ประจำบัตร |
|---|--|-------------|---|------------------|-----|----------------------|-----|-----|--------------------------------------|---|
| | | | | ไร่ | งาน | ตาราง | ไร่ | งาน | ตาราง | ไร่ |
| | | | ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจักรวรรดิ | | | | | | | |
| | | | เจ้าพนักงานขึ้น
วันที่ .. เดือน พ.ศ. | | | | | | | |
| ลงวันที่ ..
เดือน
พ.ศ. | ชาย
(ตามตรา ๑๘
แห่งพระราชบัญญัติ
การจักรวรรดิ
พ.ศ. ๒๔๕๓) | นาย ก. | นาย ข. | - | ๑ | - | - | - | - | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างตามข้อ ๑๔ (๒) (ข)

(พ.ศ. ๕)



คำขอ...ไม่ให้เว้นวันที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข.

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดามารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ครอบครัว.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบลแขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสำคัญจริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงหรือโฉนดที่ดิน.....มีชื่อ นาย ข. ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้กับ นาย ก. ผู้จัดสรรที่ดิน ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย ดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ตามหลักฐานการชำระราคาที่ดินต่อผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมคำขอนี้ จึงมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุไว้ พร้อมบ้าน/ตึก/คอกแถว.....ชั้น.....หลัง/คูหาเลขที่.....) ให้แก่ข้าพเจ้าต่อไป แต่เนื่องจากข้าพเจ้าไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะ (ระบุชื่อผู้ถือหรือครอบครอง) ยึดถือหรือครอบครองไว้ จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจตามประมวล ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจาก (ระบุชื่อผู้ถือ หรือครอบครอง) มาเพื่อดำเนินการ จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดดำเนินการเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินข้างต้นจากบุคคลดังกล่าวตาม ความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

นาย ข.

ผู้ขอ

พยาน

พยาน



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

กาของคทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขาย (ปลอดเบริมสิทธิ)/ ขาย (ปลอดจำนอง)
(ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

| | |
|----------------|--------------|
| ร.ว.714..... | ทำบ..... |
| เลขที่คืน..... | อำเภอ..... |
| หน้าสำเนา..... | จังหวัด..... |

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่คืน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. [0][0][0][0] [0][0][0][0] [0][0] ชาย

๐๑.....ปี.....เดือน.....ปีใด/ มกราคม.....
☐ โศก ☐ นาม ☐ คู่สมรส.....
 อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน.....เลขที่.....ครอบครัว.....ฉบับ.....หน้าที่.....
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ชื่อ

๐๑.....ปี สัณฐาธิ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสธ.....☐ หม่อม.....☐ คู่สมรสชื่อ.....สัณฐาธิ.....
 อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ครอบครัวชื่อ.....อนัน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 ๐๒.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) จำหน่ายให้ได้รับ โฉนดแทนที่ดินประ โจฉานนท์ทุกแปลงแล้ว
- (๒) จาการรถไฟที่ตกลงไว้ ณ สภานิติบัญญัติ
- (๓) จำหน่ายให้สามารถนำสิทธิและประโยชน์ที่ดินของเจ้ากระทรวงมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะ (ระบุข้อเสียหรือข้อควรระวัง)
- ข้อเสียหรือข้อควรระวัง ยึดที่ดินของกรมรถไฟ จะไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกานสิทธิและผลประโยชน์ที่ดินกับเจ้ากระทรวง
- จาก (ระบุข้อเสียหรือข้อควรระวัง) มาเพื่อดำเนินการต่อไป

วันที่ เดือน พ.ศ.
(ตามความใน ๗ แห่งพระราชบัญญัติการตรวจตรารับ พ.ศ. ๒๕๔๓)
ลงชื่อ ผู้ขอ
ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ
ลงชื่อ ผู้ตอบสวน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
 ๒) โฉนดที่ดินโฉนดเลขที่.....เลขที่โฉนด.....
 โฉนดที่ดินเลขที่.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....
 คมพลือ.....จำนวน.....
 ๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างตามข้อ ๔ (๒) (ข)

(พ.ศ. ๕)



คำขอ... ไม่ให้จำหน่ายที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน

ฉบับที่.....

ที่อื่น

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข.

อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดามารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ครอบครัว..... ถนน..... หมู่ที่.....

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ห้วย..... ที่ดินแม่ฮ่องครองหมากช้างงาแห่งนี้ มีชื่อนาย ข. ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้กับ นาย ก. ผู้จัดสรรที่ดิน ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ .. เดือน .. พ.ศ. ปีนี้ ข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ตามหลักฐานการชำระราคาที่ดินต่อผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมคำขอนี้ จึงมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หากมีสิ่งปลูกสร้างให้ระบุว่า พร้อมบ้าน/ตึก/ตึกแถว, ชั้น .. หลัง/คูหาเลขที่...) ให้แก่ข้าพเจ้าต่อไป แต่เนื่องจากข้าพเจ้าไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะ (ระบุชื่อผู้ถือหรือครอบครอง) ยึดถือหรือครอบครองไว้ จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจตามนโยบาย ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจาก (ระบุชื่อผู้ถือ หรือครอบครอง) มาเพื่อดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินข้างต้นจากบุคคลดังกล่าวตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

นาย ข.

ผู้ขอ

พยาน

พยาน

ตัวอย่างแบบข้อ ๔(ก) ข้อ ๔(ข) ข้อ ๔(๒) ข้อ ๔(๒) (ผู้ขอมาฝ่ายเดียว และผู้ที่มีการจดทะเบียนเงินของ)

สารบัญชีทะเบียน

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้เสียอา
นาย ก. | ผู้รับสัญญา
นาย ก.
นาย ข.
นาย ค. | เมื่อขึ้น
ตามสัญญา | | เมื่อขึ้น
คงเหลือ | | | | ระหว่าง
เลขที่ขึ้น
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|------------------------------------|---|---------------------|---|---|-----|----------------------|-----|--|-------|---|--|
| | | | | ไร่ | งาน | ตาราง | ไร่ | งาน | ตาราง | | |
| วันที่ ..
เดือน ..
พ.ศ. | เจ้าของ
(ครอบงำเงินของ) | นาย ก. | ธนาคาร เอ
ผู้รับเงินของ | - | ๑ | - | - | - | - | | (ลงชื่อ)..... |
| | | | | การจำนองยืมยืมอยู่ตามสัญญาเงินของ | | | | ฉบับลงวันที่ .. เดือน .. พ.ศ. | | | |
| | | | | วันที่ .. เดือน .. พ.ศ. | | | | เจ้าพนักงานที่ดิน | | | |
| | | | | วันที่ .. เดือน .. พ.ศ. | | | | โฉนด .. | | | |
| | | | | ที่ดินแปลงอยู่ภายใต้การจัดการที่ดิน และรับภาระหนี้ตามสัญญาเงินของ | | | | ฉบับลงวันที่ .. เดือน .. พ.ศ. เป็นเงินเงิน .. บาท (.....) | | | |
| | | | | เจ้าพนักงานที่ดิน | | | | วันที่ .. เดือน .. พ.ศ. | | | |
| วันที่ ..
เดือน ..
พ.ศ. | ขอ (ปล่อยจำนอง)
(ตามมาตรา ๓๗
แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดการที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓) | นาย ก. | นาย ข. | - | ๑ | - | - | - | - | | (ลงชื่อ)..... |
| | | | | ที่ดินแปลงนี้ปล่อยจากการรับจำนองแล้วตามมาตรา ๓๗ | | | | แห่งพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ | | | |

ตัวอย่างตามข้อ ๑๒



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โฉนดที่ดินซึ่งเป็นสาธารณูปโภค

(ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

ตำแหน่งที่ดิน

รวม..... คำแปล.....

เลขที่คืบ ชานกอ

หน้าสำรวจ จังหวัด

โหนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้ามีนามต่อไปไม่มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อีกแล้ว ข้างบนนี้ และ ได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อภัยต่อห้วงความสับสนยิ่ง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลที่ไม่น่าเป็นความจริงให้เจ็ดข้อตามที่ข้าพเจ้าเข้าทางคดีอาญาได้

[illegible]

อาชุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ ใต้ ☐ หน้า ☐ คู่มือรายชื่อ

อู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ครัว/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

| | | | |
|------|----|---------|------------------|
| อายุ | ปี | สัญชาติ | บิดา / มารดาชื่อ |
|------|----|---------|------------------|

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอลำนิคมกรรมนี้เป็นเงิน บาท ๑๐๐ / - ๐๐ / - สตก

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่ผู้รับบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งไว้ก่อนวันที่ ๒๕

๑๕) พดศกียาน ๒๕๔๘ ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

141

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

លេខ ១០ ថ្ងៃ ០ ខែ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบทาน

(.....)

คำหวัชพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคา/ประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

จุดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน 15 งาน ตารางวา

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

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

๓๖๓

เจ้าหน้าที่ที่ดิน

ตัวอย่างตามข้อ ๑๒



(ก.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลง โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค

(ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน).....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐(ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร).....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญญาตนและให้ด้วยดีว่า ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความรู้สึกรังเกียจ ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นเป็นสาธารณูปโภคที่ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งตกลงโอนที่ดินดังกล่าวให้กับ (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งไว้ก่อนวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ตกลงรับโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินสาธารณูปโภคข้างต้นให้แก่ (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายต่อไปด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงชื่อ)

ผู้โอน

(ลงชื่อ)

ผู้รับโอน

(ลงชื่อ)

พยาน

(ลงชื่อ)

พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

(ลงชื่อ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(.....)

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อขึ้น
ตามสัญญา | เมื่อขึ้น
คนชื่อ | | | ระวาง
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดิน | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงนามต่อ
ประทับตรา |
|---------------------------------------|--|--|--|-----------------------|---------------------|-----|-------------|----------------------------------|--|
| | | | | | ไป | งาน | ตาราง
วา | | |
| | | ที่ดินแปลงอยู่ภายใต้การจัดการที่ดินและเป็นที่ดินที่ไม่เป็น
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....
ตามใบอนุญาตให้จัดการที่ดินเลขที่.....
ออกให้ ณ วันที่ .. เดือน พ.ศ. | | | | | | | |
| | | | เจ้าพนักงานที่ดิน
วันที่ .. เดือน พ.ศ. | | | | | | |
| วันที่ ..
เดือน
พ.ศ. | โอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภคตามตรา ๔๔(๑)
แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดการที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ | (ระบุชื่อผู้จัดการที่ดิน)
ระบุเป็นนิติบุคคล
ระบุเป็นนิติบุคคล
ผู้รับโอน | ๑
การโอนเป็นการดำเนินการโอนสาธารณูปโภคให้แก่
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งไว้ก่อน
วันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๔ เป็นการโอนตาม
มาตรา ๔๔(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ | | | | | | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างตามข้อ ๑๓. (ผู้ขอมาสองฝ่าย)



กำหนดระเบียบสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนตามกฎหมาย
(โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง ตำบล
เลขที่ดิน อำเภอ
หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า
จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มอบต่อไปนี้ มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปศึกษาจนแล้ว
ขอให้ยื้อยักด้วยความจงรักภักดี ข้าพเจ้าให้ยื้อยักไม่ไปเป็นกรรมจึงไม่ไปใช้ยื้อยักนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) เลขประจำตัวประชาชน ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้านเลขที่ เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) เลขประจำตัวประชาชน ผู้ รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้านเลขที่ เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงรายการทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างแล้ว

(๒) รายการทรัพย์สินดังกล่าวใน ๔. เป็นรายการที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ทะเบียนเลขที่

// ลงวันที่ ตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

/// ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) รายการประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใบมีราคา เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ ก่อ หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าหน้าที่ลงบันทึก

ตัวอย่างตามข้อ ๑๓. (ผู้ขอมาสอนนาย)

(พ.ร. ๕)



คำขอ.....โอนตามกฎหมาย

(โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....(ระบุชื่อผู้จัดสรรผู้โอน)

□□□□□□□□□□

(ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้รับโอน)

□□□□□□□□□□

อายุ.....ปีหรือระเค.....สัญชาติ.....บิดามารดาชื่อ.....

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

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

ขอขึ้นกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงหรือโฉนดที่ดินเป็นสาธารณูปโภคที่ (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน
ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วตามทะเบียนเลขที่.....
ลงวันที่..... และทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคนี้ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘ แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นให้เป็นของ (ระบุชื่อ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายต่อไปด้วย

.....ผู้ขอ
.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างตามข้อ ๑๓ (ผู้ซื้อรับโอนมาฝ่ายเดียว)



กำหนดกระทรวงมหาดไทย

และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท โฉนดตามกฎหมาย

โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

ด้านผู้ขายที่ดิน

รายนาม.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อท้ายนี้ มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ยกย่องสั่งห้ามหรือที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ออกคำพิพากษาต่อความข้อนี้จึงได้ข้าพเจ้าให้ออกคำไม่มีความจริงหากมีข้อสงสัยข้าพเจ้าไม่ทางใดก็ทางหนึ่ง

๒. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ผู้ โอน
เลขประจำตัวประชาชน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ ไทย ☐ ฝรั่ง ☐ ตูสมรตชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ครอบครัว/ชื่อ.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ผู้ รับโอน
เลขประจำตัวประชาชน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ ไทย ☐ ฝรั่ง ☐ ตูสมรตชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ครอบครัว/ชื่อ.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงรายการทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์เป็นเงิน บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นแล้ว

(๒) รายการทรัพย์สินแสดงไว้ใน ๔. เป็นรายการที่จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ทะเบียนเลขที่.....

ลงวันที่.....ตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ซึ่งเมื่อได้เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

วันที่.....เดือน.....ปี.....
(ตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)
ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ โอน.....
ลงชื่อ.....นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ผู้ซื้อ รับโอน.....
ลงชื่อ.....ผู้มอบสวน.....
(.....)

ด้านผู้รับโอนที่ดิน

๑) รายการประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินฉบับนี้แสดง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) วัตถุประสงค์ของที่ดิน.....ปี.....

ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างตามข้อ ๑๑ (ผู้ขอมาค้าขายเดี่ยว)

(พ.ศ. ๕)



ข้าบ.....โอนตามกฎหมาย
(โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

ฉบับที่.....

ที่.....

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....(ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้รับโอน).....
.....
.....

อาพ.....ปีเชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดามารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสมัครใจว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงหรือแปลงข้างกันเป็นสาธารณูปโภคที่ (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้ไว้ขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน
ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วตามทะเบียนเลขที่.....
ลงวันที่..... และทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคนี้ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นให้เป็นของ (ระบุชื่อ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าต่อไปด้วย

.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างตามข้อ ๑๔



ท่าของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค
และการสอบสวนสิทธิที่ดินประเภท.....
(ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓)

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

ตัวหนังสือที่ดิน

รายการ.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งของ ทรัพย์สินที่กล่าวข้างต้น และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข
ขอให้ออกให้ด้วยความซื่อสัตย์ ข้าพเจ้าให้สัตยาบันว่าเป็นความจริงว่าข้าพเจ้าได้ซื้อที่ดินจากนาย.....

๒. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) เลขประจำตัวประชาชน โอน

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

๓. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) เลขประจำตัวประชาชน รับโอน

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงรายการทรัพย์สินที่ซื้อทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนหนี้หรือข้อปะปนใดๆแก่บุคคลทั่วๆไป

(๒) รายการทรัพย์สินแสดงไว้เป็น.....เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติ

การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

.....

.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ โอน

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ รับโอน

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) รายการประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินโฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คช.เลขที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) วัตถุประสงค์และแนวร่วมที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าหน้าที่ลงบันทึก

การโอนนี้เป็นการค้าและการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

เจ้าหน้าที่ลงบันทึก

ตัวอย่างตามข้อ ๑๔



(พ.ศ. ๖๖)

บันทึกข้อตกลงโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค
(ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

ที่.....

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำประชาชน

ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน).....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐(ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน).....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ครอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ขอปฏิญาณตนและให้ข้อเท็จจริง.....ทำบันทึกข้อตกลงโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยคำมั่นสัญญาดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นเป็นสาธารณูปโภคที่ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงตกลงโอนที่ดินดังกล่าวให้กับ (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ และข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) ตกลงรับโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินสาธารณูปโภคข้างต้นให้แก่ (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายต่อไปด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงชื่อ)

ผู้โอน

(ลงชื่อ)

ผู้รับโอน

(ลงชื่อ)

พยาน

(ลงชื่อ)

พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

(ลงชื่อ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(.....)

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อขึ้น
ลงบัญชี | | รายชื่อ
ลงนามมีขึ้น
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|---------------------------------------|--|---|--|----------------------|------------|---|
| | | | | ไว้ | วาง
ไว้ | |
| | | ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การ
จัดการที่ดินและเป็นพื้นที่ส่วนที่ร่วมกันเป็น
สาธารณูปโภคประเภท
ออกให้ ณ วันที่ .. เดือน พ.ศ.
ห้ามโอนตามมาตรา ๔๗(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
ซึ่งมีไว้เพื่อพัฒนาโดยพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘
เจ้าพนักงานที่ดิน
วันที่..... | | | | |
| วันที่ ..
เดือน
พ.ศ. | โอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภค
(ตามมาตรา ๔๔ (๑)
แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดการที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓) | (ระบุชื่อผู้จัดการที่ดิน) | (ระบุชื่อผู้รับโอน)
ผู้รับโอน
การโอนนี้เป็นไปตามเงื่อนไขการโอนสาธารณูปโภคให้แก่
นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่ง
พระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๔๘ | ๑ | - | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างตามข้อ ๑๕



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และ การสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท
(ตามมาตรา ๔๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓)

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

ตัวหนังสือที่อื่น

ระหว่าง ตำบล
เลขที่ดิน อำเภอ
หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า
จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้นามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสหกรณ์สหกรณ์จำกัดว่าจ้างบ่อนี้ และได้ไปปฏิบัติตนแล้ว
ขอให้ยอคำแล้วความสำคัญจึง ข้าพเจ้าขอให้ยอคำนี้เป็นความจริงขอให้ยอคำนี้เป็นข้าพเจ้าไปจนกว่าความได้

๒. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) เลขประจำตัวประชาชน
อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
อยู่ที่บ้านเลขที่ เลขที่ ครอง/ขอ ถนน หมู่ที่
ตำบล อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น) เลขประจำตัวประชาชน
อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
อยู่ที่บ้านเลขที่ เลขที่ ครอง/ขอ ถนน หมู่ที่
ตำบล อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินของทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท
๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนเงินหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่าง

(๒) ราคาทรัพย์สินแสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) โฉนดเป็นสาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๔๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งแก้ไข

เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕

๑/๑

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

ตัวหนังสือที่อื่น

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สดวก

๒) โฉนดที่ดินโฉนดโฉนด เลขที่ดิน หน้าสำรวจ
โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า
จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา
โฉนด ไร่ ตารางวา

๓) ให้จดทะเบียนแล้ววันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างตามข้อ ๑๕



(พ.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลง โอนเป็นสาธารณประโยชน์
(ตามมาตรา ๕๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔)

ระหว่าง..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
เลขที่..... หน้าสำรวจ.....
โฉนดหมายเลข..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
และประจำตัวประชาชน.....

ข้าพเจ้า..... (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน).....
..... (ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น).....

อาพ..... ปี..... เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้านเลขที่..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ทำบันทึกข้อตกลงโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวควบคุมสื่อฯ จึงตั้ง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้เป็นสาธารณูปโภคที่ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้น
เพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่
ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงตกลงโอนที่ดินดังกล่าวให้กับ (ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอน) ซึ่งเป็นการ
ดำเนินการตามมาตรา ๕๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ และข้าพเจ้า (ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอน) ตกลงรับโอนที่ดินที่เป็น
สาธารณูปโภคดังกล่าวไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษา

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนโอนที่ดินสาธารณูปโภคข้างต้นให้แก่ (ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
ผู้รับโอน) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายต่อไปด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๓ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ
โดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

..... (ลงชื่อ) ผู้โอน
..... (ลงชื่อ) ผู้รับโอน
..... (ลงชื่อ) พยาน
..... (ลงชื่อ) พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า
..... (ลงชื่อ) เจ้าพนักงานที่ดิน
(.....)
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างตามข้อ ๑๕

สารบัญจดทะเบียน

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อตั้งขึ้น | | เมื่อตั้งขึ้น | | ระหว่าง
เลขที่ขึ้น
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|---------------------------|--|---|---|---------------|----|---------------|----|---|--|
| | | | | ไว้ | จน | วาง | จน | | |
| | | ที่ดินแปลงนี้ยกมาใช้ในการจัดสรรที่ดินและเป็นที่ตั้งตัวบ้านที่ไม่เป็น
สาธารณูปโภคประเภท.....
ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....
ออกให้ ณ วันที่ .. เดือน พ.ศ.
ทำเนียบตามตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕ | | | | | | | |
| | | วันที่ .. เดือน
พ.ศ. | เจ้าพนักงานที่ดิน
วันที่ .. เดือน
พ.ศ. | | | | | | |
| | โอนเป็น
สาธารณประโยชน์
(ตามมาตรา ๔๔(๒)
แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓) | (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน)
ปกครองส่วน
ท้องถิ่น)
ผู้รับโอน | ๑
การโอนเป็นการดำเนินการตามตรา ๔๔(๒)
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕ | | | | | | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างตามข้อ ๑๖ (ผู้ขอมาสองฝ่าย)



กำหนดระเบียบสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...โอนตามกฎหมาย...

(โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘)

ตำแหน่งที่ดิน

[illegible]

เลขที่คืน.....อำเภอ.....

หน้าถ้ำราช.....จังหวัด.....

โหนดที่ดิน

เลขที่..... เดือน..... หน้า.....

จำนวนที่ค้น ไว้ งาน ตาราง

๑. ข้าพเจ้ามีความตั้งใจที่จะขอโทษและเป็นสิทธิตามและนิตินัยเกี่ยวกับสิ่งที่ผมทำผิดและได้ปฏิญาณตนเสียใจที่ได้ออกคำด้วยความคิดถึง ข้าพเจ้าเข้าใจดีที่ออกคำไม่เป็นความจริงให้ใช้โดยคำที่อื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ ใต้ ☐ หน้า ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

| | | | |
|-----------|-----------|---------|-----------------|
| ตำบล/แขวง | อำเภอ/เขต | จังหวัด | หมายเลขโทรศัพท์ |
|-----------|-----------|---------|-----------------|

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อ นิตยบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ผู้รับโอน

เลขที่ ปี สัปดาห์ที่ เดือน / พุทธศักราช

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ : _____ สัญชาติ _____

ออกที่บ้าน/หน่วยงาน.....เลขที่.....ตรงกลาง/เขต.....ฉบับ.....หน้า.....

คำบด/แขวน อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ข้าพเจ้ามีติดกรรมนี้เป็นเงิน _____ บาท _____ สตางค์

๕. จำพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) จำหน่ายไม่ได้ รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ทะเบียนเลขที่

๔๕ ลงวันที่ ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

[illegible]

เลขที่ ห้อง โอน

เลขที่..... ผู้ขอ รับโอน.....

๑๕๑๐ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคา/ประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินโฉนดเลขที่: _____ เลขที่ดิน: _____ หน้าสำรวจ: _____

๑. **จุดที่ดินเลขที่** **เล่ม** **หน้า**

| จำนวนที่ดิน | ไร่ | งาน | ตารางวา |
|-------------|-----|-----|---------|
|-------------|-----|-----|---------|

คงเหลือ.....ไว้.....งาน.....ตาราง.....

๓) ให้ออกทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

0190XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX86C813300A3000000007000105

[illegible]

เจ้าหน้าที่ดิน

ตัวอย่างตามข้อ ๑๖ (ผู้ขอมาคองฝ่าย)

(พ.ด. ๘)



คำขอ..... โอนตามกฎหมาย

(โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

รวาง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรผู้โอน)..... เลขประจำตัวประชาชน.....

(ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร).....

อาอยู่..... ปีเชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดามารดาชื่อ.....

อยู่ที่ไหนหมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบลแขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นทำขอต่อเจ้าหน้าที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑ ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นเป็นสาธารณูปโภคที่ (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วตามทะเบียนเลขที่...../..... และทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคนี้ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ แล้ว

ข้อ ๒ ฉะนั้นขอให้เจ้าหน้าที่ดิน..... จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นให้เป็นของ (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายต่อไปนี้ด้วย

ผู้ขอ

ผู้ขอ

พยาน

พยาน

สารบัญชีทะเบียน

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อขึ้น
ตามสัญญา | | | เมื่อขึ้น
คงเหลือ | | | ระหว่าง
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงนามมือชื่อ
ประทับตรา |
|---------------------------------------|---|--|--|-----------------------|-----|-------------|----------------------|-----|-------------|--|--|
| | | | | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | | |
| | | ที่ดินแปลงนี้ภายใต้การจตุรที่ดินและเป็นที่ดินส่วนที่ไร่เป็น
สาธารณูปโภคประเภท.....
ตามใบอนุญาตให้ทำการจตุรที่ดินและที่
ออกให้ ณ วันที่ .. เดือน พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน
วันที่ .. เดือน พ.ศ. | | | | | | | | | |
| วันที่ ..
เดือน
พ.ศ. | โอนตามกฎหมาย
(โอนทรัพย์สินกันเป็น
สาธารณะประโยชน์
เพื่อการ
จัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๕๔) | (ระบุผู้จัดสรรที่ดิน) | (ระบุชื่อนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร)
ผู้รับโอน | ๑ | | | | | | | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างตามข้อ ๑๖ (ผู้ขอรับโอนมาจากฝ่ายเดียว)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการมอบขนานสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนตามกฎหมาย

(โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘)

ตำแหน่งที่ดิน

ตาราง..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... อำเภอ.....

หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ยอคำด้วยกรรมสิทธิ์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ยอคำไม่ถึ้นความจริงให้ไปชี้ยอคำนี้กับเจ้าพนักงานทางคดีเถาได้

๒. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน)..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ โอน.....

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

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

อยู่ที่บ้านเลขที่..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ รับโอน.....

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

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

อยู่ที่บ้านเลขที่..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เงิน..... บาท.....

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนหนี้หรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงใดเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ทะเบียนเลขที่.....

/๘/ ลงวันที่..... ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘.....

/๙/

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ..... ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ลงชื่อ..... ผู้ขอ รับโอน.....

ลงชื่อ..... ผู้ตอบสวน.....

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... ตาราง

๒) โฉนดที่ดินเลขที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

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

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

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

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าหน้าที่งานที่ดิน

ตัวอย่างข้อ ๑๖ (ผู้ขอมาฝ่ายเดียว)

(ท.ค. ๕)



คำขอ.....โอนตามกฎหมาย

(โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรผู้โอน).....เลขประจำตัวประชาชน.....

(ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร).....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดามารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ครอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความศรัทธาจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นเป็นสาธารณูปโภคที่ (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน

ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วตามทะเบียนเลขที่...../.....

และทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคนี้ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ แล้ว

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นให้เป็นของ (ระบุชื่อ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าต่อไปด้วย

.....

.....

.....

.....

.....

ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างตามข้อ ๑๗



(พ.ศ. ๖๖)

บันทึกข้อตกลงออนไลน์ที่เป็นบริการสาธารณะ

ที่.....

ระหว่าง.....ฝ่าย.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลข.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน).....
(ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น).....

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

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ขอให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งสองฝ่าย.....ทำบันทึกข้อตกลงออนไลน์ที่เป็นบริการสาธารณะต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความรู้สึกร่วมกัน ดังนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นเป็นบริการสาธารณะประเภท.....ที่ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้น
เพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ประสงค์จะโอนทรัพย์สิน
ที่เป็นบริการสาธารณะดังกล่าวให้กับ (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น) เป็นการโอนตามมาตรา ๔๔ (๑)
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘
และข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น) ตกลงรับโอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะดังกล่าว
ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา และนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะข้างต้นให้แก่ (ระบุ
ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายต่อไปด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้า
พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงชื่อ).....ผู้โอน

(ลงชื่อ).....ผู้รับโอน

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน

(.....)

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒

ကဏ္ဍ



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการ
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณา **เหตุผล**
เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมาย
แล้ว โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการตามขั้นตอนของ
กฎหมายเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไป ซึ่งมี
บทบัญญัติให้ใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษา และกำหนดหลักเกณฑ์ในการขาย
ฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งแตกต่าง
จากการขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกทั้งกำหนดให้
ผู้ขายฝากสามารถวางทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ
สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้ด้วย จึง
สมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย เพื่อให้การจดทะเบียนเป็นไปโดยถูกต้อง
ตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

อำนาจที่ใช้ออก
ระเบียบ

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีผลใช้บังคับ

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

คำนิยาม

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขายฝาก

“ขายฝาก”

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

“ที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม”

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม เช่น ที่อยู่อาศัยที่ใช้ประกอบกิจการพาณิชย์ เป็นต้น

“ที่อยู่อาศัย”

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลธรรมดาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน เพื่อกेेत्रกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อกेेत्रกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

การยื่นคำขอ

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

การสอบสวน
สิทธิและ
ความสามารถ
ของคู่สัญญา

ในที่ดิน การกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน กำหนดจำนวนสินไถ่ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด

ทั้งนี้ จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้ว ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝาก จนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

จำนวนสินไถ่
และอัตรา
ดอกเบี้ย

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญา และพยานหลักฐาน โดยอาศัยอำนาจตามความ ใน มาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัด ว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ให้ชี้แจงหลักเกณฑ์ สิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัยที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสีย ของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับ การ จำนอง หากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากให้บันทึก ถ้อยคำของคู่สัญญาไว้หลังสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ ใจความตรงกัน พร้อมทั้งให้คู่สัญญาลงลายมือชื่อไว้เป็น หลักฐานว่า

สอบสวนเจตนา
ผู้ขายฝาก

“คู่สัญญาได้รับทราบหลักเกณฑ์แล้วว่า การขาย ฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้า ผู้ขายฝากต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนภายใน กำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งกำหนดเวลาไถ่และ จำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากหรือ สัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ให้ ผู้ขายฝากทราบ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่า

การบันทึก
ถ้อยคำคู่สัญญา

สามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) และหากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในกรณี *การสอบสวน*
ดังต่อไปนี้

(๑) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับ *สอบสวน*
ประเภทของทรัพย์สินที่ขายฝาก และกำหนดเวลาไถ่คืน *ประเภท*
ตามสัญญา รวมทั้งเพิ่มข้อความว่า “(ตามพระราชบัญญัติ *ทรัพย์สินและ*
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ *เวลาขายฝาก*
เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้าย
ประเภทการจดทะเบียน ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝาก
โดยกำหนดเวลาขายฝากไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินสิบปี
นับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก รวมทั้งระบุวัน เดือน ปี

ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืนไว้ในเอกสารดังกล่าวด้วย

(๒) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝาก ดังนี้

(๒.๑) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากกว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และต่อท้ายว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(๒.๒) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีสิ่งปลูกสร้าง โดยสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ขายฝากและผู้ขายฝากประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากกว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง

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

(๒.๔) กรณีขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย ถ้าเจ้าของสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกัน ต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ขายฝาก และยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่า

สอบสวน
ข้อเท็จจริง
เกี่ยวกับที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้าง
กรณีไม่มี
สิ่งปลูกสร้าง

กรณีมีสิ่งปลูก
สร้างและเป็น
ของผู้ขายฝาก

กรณีมีสิ่งปลูก
สร้างและไม่ใช้
ของผู้ขายฝาก

ขายฝากเฉพาะ
สิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใด เลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่

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

กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้ซื้อฝากเดิมว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

(๒.๖) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลาใดจากขายฝากหรือไม่ หากคู่สัญญาได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการไถ่ผู้ไถ่ยอมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใดๆ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

(๒.๗) สอบสวนผู้ขายฝากให้ได้ความชัดเจนว่าในวันที่ขายฝาก ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่น ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้

การสอบสวน
กรณีมีข้อตกลง
ห้ามจำหน่าย
ทรัพย์สินที่
ขายฝาก
กรณีบันทึกก่อน
จดทะเบียนโอน

การสอบสวน
กรณีมีข้อตกลง
เรื่องการก่อ
ภาระเหนือ
ทรัพย์สินที่ขายฝาก

การสอบสวน
กรณีวันที่
ขายฝากมีบุคคล

เป็นที่ยูอาศัยอยู่หรือไม่ หากในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้ว ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่า การขายฝาก ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากดังกล่าว และค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก และให้บันทึกไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

(๒.๘) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้รับความชัดเจนว่าในระหว่างขายฝากได้ตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่ยูอาศัยหรือไม่ ถ้ามีการตกลงให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ได้กำหนดให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก หากไม่มีการตกลงกันดังกล่าว ให้แจ้งให้คู่สัญญาทราบว่า ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่ยูอาศัยได้ โดยค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก โดยถือว่าค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว และให้บันทึกข้อตกลงนั้น ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

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

อื่นใช้ประโยชน์
ทรัพย์สินที่ขายฝาก

การสอบสวน
กรณีมีข้อตกลง
ให้ผู้ขายฝากนำ
ทรัพย์สินที่ขายฝาก
ให้บุคคลอื่น
ใช้ประโยชน์

การคำนวณ
ระยะเวลาครบ
กำหนดขายฝาก

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขาย ผากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย ทั้งแปลง ไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายผากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย มีกำหนด.....ปี” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายผากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินนั้นบางคน มาขอจดทะเบียนขายผากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายผากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย เฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายผากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๓) กรณีผู้ขายผากได้ขอใช้สิทธิไถ่ขายผาก ภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายผาก ให้เขียน ชื่อประเภทว่า “ไถ่จากขายผาก” หรือ “ไถ่จากขายผาก เฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

ประเภทการ
จดทะเบียน

“ขายผาก
ที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม
และ/หรือ
ที่อยู่อาศัย
มีกำหนด...ปี”

“ขายผากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม
และ/หรือ ที่
อยู่อาศัย
เฉพาะส่วน
มีกำหนด...ปี”

“ไถ่จาก
ขายผาก”

(๔) กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย รวมกันหลายแปลง ในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงให้โฉนดโอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งไถ่จากขายฝาก”

“แบ่งไถ่จาก
ขายฝาก”

(๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โดยเสนอหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้ซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก” หรือ “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่ “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ ที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

“โอนสิทธิ
การไถ่จาก
ขายฝาก”

(๖) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก” หรือ “ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

“ปลดเงื่อนไขการ
ไถ่จากขายฝาก”

ทั้งนี้ ก่อนครบระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากจะกระทำไม่ได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีเจตนารมณ์ให้การขายฝากต้องกำหนดเวลาไถ่ไม่ต่ำกว่าหนึ่งปี

(๓) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ จากขายฝาก สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดก สิทธิการไถ่นั้น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกสิทธิการไถ่” หรือ “โอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

“โอนมรดกสิทธิการไถ่”

(๔) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้ซื้อฝาก) ตกลงเป็นบุคคลเดียวกัน หน้าที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)” หรือ “ระงับสิทธิการไถ่เฉพาะส่วน (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)” แล้วแต่กรณี

“ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)”

(๕) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกัน ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลง

“ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

ขยายกำหนดเวลาไถ่กันก็ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี กรณีนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขยายกำหนดเวลาไถ่จากชายฝาก ครั้งที่.... (กำหนด.....)” หรือ “ขยายกำหนดเวลาไถ่จากชายฝาก เฉพาะส่วน ครั้งที่....(กำหนด.....)” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน ทั้งนี้ให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืนในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากชายฝากด้วย

ครั้งที่....
(กำหนด.....)”

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

“แบ่งแยก
ในนามเดิม
(ระหว่าง
ขายฝากตาม
พรบ.คุ้มครอง
ประชาชนในการ
ทำสัญญาขาย
ฝากฯ)”

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

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำ
หนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๑ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและ *การเขียนคำขอ*
นิติกรรม (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) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๒ การจัดทำหนังสือสัญญาขายฝากอย่างน้อยจะต้องมีรายการดังนี้

รายการใน
สัญญาขายฝาก

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

ข้อ ๑๓ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการดังนี้

การทำหนังสือ
สัญญาขายฝาก

(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 (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๔) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้ มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้ เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝาก เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ส่วนโฉนดที่ดิน

*การบันทึกการ
รับเงินค่าไถ่*

*การบรรยาย
กรณีแบ่งไถ่
จากขายฝาก*

เลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝาก
อยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.... เดือน.....
พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

(๕) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก *การจดทะเบียน*
ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ใน *ไถ่จากขายฝาก*
สัญญาขายฝากไปแล้ว *ภายใน ๖ เดือน*

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก *นับแต่ครบ*
ด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จาก *กำหนดไถ่*
ขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้
เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน.....
พ.ศ. และขอรับรองว่ามิได้มีการปฏิบัติตามมาตรา
๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำ
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ.

ลงชื่อผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็น
เงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝาก
เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ส่วนโฉนดที่ดิน
เลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝาก
อยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.... เดือน.....
พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท (.....) และ
ขอรับรองว่ามีได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่ง
พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

ลงชื่อผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือระบุให้
ได้ใจความว่า “ผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝาก
ครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ.
ยินยอมให้มีการไถ่ถอนได้ พร้อมทั้งรับรองว่าผู้ซื้อฝาก
มิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.” ให้เขียนบรรยายบอกเลิก
สัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า
“เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว เมื่อวันที่.....
เดือน..... พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ
กำกับไว้

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการ
ไถ่จากขายฝากอาจโอนกันได้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน

กรณีผู้ซื้อฝาก

ทำหนังสือ

ยืนยันรับเงิน

ค่าไถ่แล้ว

กรณีโอนสิทธิ

การไถ่จาก

หรือมีคำตอบแทน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการได้จากชายฝากให้ชัดเจนว่า “โอนให้หรือโอนขาย เป็นจำนวนเงิน”

ชายฝาก

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แกะทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

จดบันทึก

สาระสำคัญใน

หนังสือแสดง

สิทธิทั้ง ๒ ฉบับ

ให้ตรงกัน

ข้อ ๑๖ การแกะทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากลงไว้ แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ซื้อฝาก” กำกับไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การแกะทะเบียน

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ 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 การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

กรณีแบ่งแยก

ในระหว่าง

ขายฝาก

(๑) คำขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑)

(๒) ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายให้ปรากฏการขายฝากโดยเขียนคำว่า “(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทแบ่งแยกการจดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๒)

การหมายเหตุ

แปลงแบ่งแยก

(๓) โฉนดที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจด

การเขียน

โฉนดแปลงแยก

ระหว่าง

ทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่แล้วหมายเหตุว่า “การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

ขายฝาก

(๔) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ให้ปฏิบัติตาม (๓) เว้นแต่ข้อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญา ให้ยกมาแต่เฉพาะข้อคู่สัญญาขายฝาก

กรณีแบ่งแยก
ที่มีการขายฝาก
เฉพาะส่วน

เท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้อง
ยกมาด้วยส่วนแปลงอื่นที่การขายฝากมิได้ครอบคลุมไปด้วย
ไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใด (ตามตัวอย่าง
หมายเลข ๑๔)

(๕) การจดทะเบียนแบ่งแยกกรรมที่ผู้ขายฝาก *กรณียอมให้*
ยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการ *แปลงแบ่งแยก*
ไถ่จากขายฝาก ให้จดทะเบียนประเภท *พ้นจากสิทธิ*
“(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากตามพระราชบัญญัติ *การไถ่*
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” (ตามตัวอย่าง
หมายเลข ๑๕)

(๖) กรณีที่ดินได้จดทะเบียนขายฝากไว้ และ *กรณีแบ่งไถ่*
ต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในระหว่างขายฝาก *บางแปลง*
ภายหลังคู่สัญญาจะตกลงกันไถ่จากขายฝากแปลงใดแปลง
หนึ่งก่อนก็ได้ ให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภท
แบ่งไถ่จากขายฝาก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)

การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝาก *อนุโลมใช้กับ*
สำหรับที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ *หนังสือรับรอง*
อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการนี้ด้วย *การทำประโยชน์*

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๘ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจด *การลงลายมือ*
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ *ชื่อในคำขอ*
หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม
และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน
มาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๙ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือเลือนราง ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

กรณีผู้ขอไม่อาจ
ลงลายมือชื่อได้

หมวด ๕

การประกาศ

ข้อ ๒๐ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือขายฝากสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่อยู่อาศัยในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝาก สิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่อยู่อาศัยในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระบุรับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

การประกาศ

หมวด ๖
การขยายกำหนดเวลาได้ และการวางทรัพย์สิน
อันเป็นสินไถ่

ข้อ ๒๑ หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากตามมาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี

*กรณีขยาย
กำหนดเวลาได้
จากขายฝาก
ต้องมีหลักฐาน
เป็นหนังสือ*

การขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

*กรณีขยาย
กำหนดเวลาได้
ผู้ซื้อฝากและ
ผู้ขายฝากต้อง
มาพร้อมกัน*

กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากภายในกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากได้แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดง แต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้

*กรณีขยาย
กำหนดเวลาได้
ภายในกำหนด*

จากขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้าย แล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถ ดำเนินการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากได้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความ ชัดเจนว่าในการขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากมี หรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำ เครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือ หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก ฉบับลงวันที่ .. เดือน..... พ.ศ. หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือ หรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากใน หนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงขาย กำหนดเวลาไถ่จากขายฝากกันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลา ไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีตามที่มาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่ อาศัย พ.ศ. บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่มี การขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากระยะเวลาที่ขาย เมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

ในการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จาก ขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้เคย ตกลงขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากกันมาก่อนแล้ว

สอบสวนกรณี
การขาย
กำหนดเวลาไถ่
มี/ไม่มีหลักฐาน
เป็นหนังสือ

ขาย
กำหนดเวลาไถ่
กี่ครั้งก็ได้
แต่รวมกัน
ไม่เกิน ๑๐ ปี

การจดทะเบียน
กรณีมีการขาย
กำหนดเวลาไถ่

ไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

หลายครั้ง

ข้อ ๒๒ กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาไถ่ หรือภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. แล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้แล้ว ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากมาแสดงว่าได้มีการไถ่แล้วตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด ทั้งนี้ การวางทรัพย์ให้เป็นไปตามระเบียบและวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การวางทรัพย์
อันเป็นสินไถ่

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่ไม่ได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกักตักไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝาก ได้วางทรัพย์ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อฝาก ซึ่งมีใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากตามวรรคหนึ่ง ในกรณีขอไถ่เกินกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก แต่เข้ากรณีมาตรา ๑๗ วรรคสอง และหรือมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขายฝากไว้ด้านหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝาก เว้นแต่ไม่ได้หนังสือสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากมาด้วยให้บันทึกถ้อยคำไว้ด้านหลังสัญญาฉบับผู้ขายฝากแทน ว่า “ข้าพเจ้าผู้ขายฝากขอยืนยันว่าผู้ซื้อฝากมิได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา

กรณีผู้ขายฝาก
สละสิทธิถอน
ทรัพย์ที่ได้วางไว้
เพื่อไถ่

กรณีขอไถ่เกิน
กำหนดที่ระบุใน
สัญญาขายฝาก

ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ไว้เป็นหลักฐาน แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๓ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

การจดทะเบียน

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนประเภทขายฝาก ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗) ให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากทราบ โดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสามฉบับ ให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน มอบให้ผู้ขายฝากฉบับหนึ่งพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก และอีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ซื้อฝาก พร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่

ก่อนจดทะเบียน

ให้ชี้แจง

หลักเกณฑ์การ

ขายฝากก่อน

ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดิน
อาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจง
หลักเกณฑ์การขายฝาก

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่
ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความ
ลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และ
เอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอ ให้เป็น
การถูกต้อง

ตรวจ

สาระสำคัญ

ที่พนักงาน

เจ้าหน้าที่

สอบสวนไว้

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมา
ของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์ จะจด
ทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และ
ลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียน ใน
คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบ
อำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐาน
เดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียน
ผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควร
ให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับ
ลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลง
ลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่
พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัว
ผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้น
มาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่า ผู้จดทะเบียน
เป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับ
รองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน
สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของ
เจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน

ตรวจสอบสารบบ

เช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๔) ตรวจสอบบัญชีอัยการว่ามีการอายัดที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียน หรือไม่ ประการใด

ตรวจอายัด

(๕) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมี กฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

ตรวจการ

ห้ามโอน

ข้อ ๒๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อ ในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ห้ามจดทะเบียน

กรณีผู้ขอไม่ได้

ลงชื่อ

ข้อ ๒๕ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้ จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้ คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือ ว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

กรณีผู้ขายฝาก

ตาย

ข้อ ๒๖ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ซื้อฝากตายจะทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณี ต่อไปนี้

กรณีผู้ซื้อฝาก

ตาย

(๑) ถ้ามรดกของผู้ซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดย ถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอน ลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้ง ผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

กรณีมีผู้จัดการ

มรดก

(๒) ถ้าผู้ซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสลัก หลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้ซื้อฝาก หรือได้

กรณีสลักหลังไว้

ก่อนตาย

ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้ซื้อฝากตายให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น

ข้อ ๒๗ กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

กรณีผู้ขายฝาก
หลายคนบางคน
ตาย

ข้อ ๒๘ กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้ซื้อฝากหลายคนก่อนจดทะเบียนไถ่ผู้ซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

กรณีผู้ซื้อฝาก
หลายคนและมี
การชำระสินไถ่
แล้ว ผู้ซื้อฝาก
บางคนตาย

หมวด ๘

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นภายหลังครบกำหนด
เวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒๙ กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่รับซื้อฝาก หากปรากฏว่าอยู่ภายในหกเดือนและ/หรือสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจยังอยู่ในกำหนดเวลาที่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง และ

การจดทะเบียน
ภายหลังครบ
กำหนดเวลาไถ่
ตามสัญญา
ขายฝาก

มาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครอง
 ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
 หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หากผู้ขอจดทะเบียนทราบ
 แล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้
 และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการ
 จดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลง
 ชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการ
 แจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน
 ด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

หมวด ๙

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๐ การจดทะเบียนขายฝาก และการ *ค่าธรรมเนียม*
 โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก เป็นการจดทะเบียน *ประเภทมี*
 ประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตาม *ทุนทรัพย์*
 จำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์

ส่วนการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แบ่งไถ่ *ประเภทไม่มี*
 จากขายฝาก ปลอดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ระบุ *ทุนทรัพย์*
 สิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ขยายกำหนดเวลาไถ่จาก
 ขายฝาก โอนมรดกสิทธิการไถ่ เป็นการจดทะเบียน
 ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม
 ประเภทไม่มีทุนทรัพย์

ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้ถือปฏิบัติตาม
กฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ประกาศ ณ วันที่ ๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

ลงชื่อ ประยูร รัตนเสนีย์
(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

(ท.ค. ๔๙)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี



หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ร.บ.)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....เขตประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก. } { ๒. นาง ข. } { ไทย } ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ } ปี { ๔๘ } ปี

สัญชาติ.....บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

กับ { นาย ค. } { นาย ง. } { นาย จ. } ผู้ซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี { ๕๐ } ปี { ๔๐ } ปี

สัญชาติ.....บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่.....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 ☐ใช่ ☐ไม่ใช่ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ☐ใช่ ☐ไม่ใช่ ผู้ซื้อฝากจะนำทรัพย์สินที่ขายฝาก

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

ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ทั้งชั่วชีวิตถ้าไม่ต้องการ

ข้อ ๔. กำหนดเงินได้ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) ถ้าหมดเวลาได้เกินภายใน.....ครบกำหนดได้เกินในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๕. กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์หรือทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันทำสัญญานี้ ให้คำตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก

ข้อ ๖. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากถือภาระใดๆ เพื่อทรัพย์สินที่ขายฝากข้อ ๗. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ให้ / ☐ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยให้คำตอบแทนเป็นของ ☐ผู้ขายฝาก / ☐ผู้ซื้อฝาก

ข้อ ๘. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....ชื่อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

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

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญชีจดทะเบียน

คำสั่งการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนด.....ปี

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อที่ดิน
ตามสัญญา | | | | เมื่อที่ดิน
คงเหลือ | | | ระวาง
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----|-------------|-------------|------------------------|-----|-------------|--------------------------------------|--|
| | | | | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | ตาราง
วา | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ขายฝากที่ดิน
เพื่ออณครกรรม
เฉพาะส่วน
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่ออณครกรรม
หรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ....) | ๑. นาย ก.
ผู้ขายฝาก
๒. นาง ข. | ๑. นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก
๒. นาง ง. | - | ๑ | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ)..... |
| | | | | | | | | | | | | |

ตัวอย่างหมายเลข ๔

ตัวอย่างการเก็บเงินที่ดิน ประเภทโฉนดขายฝาก

สารบัญชีจดทะเบียน

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อขึ้น
ตามสัญญา | | เมื่อขึ้น
คงเหลือ | | | รางวัล
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
. ประทับตรา |
|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----|----------------------|-----|-----|---------------------------------------|--|
| | | | | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนใน
การทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่ผู้อาศัย
พ.ศ.) | ๑. นาย ก.
๒. นาง ข.
ผู้ขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | - | ๑ | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย พ. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | โฉนดขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | ๑. นาย ก.
๒. นาง ข.
ผู้ให้ถอน | - | ๑ | - | - | - | - | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างหมายเลข ๔

ตัวอย่างการบันทึกกรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนโอนจากขายฝาก

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนโอนจากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าได้
จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าได้จากขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วัน....

เดือน.....พ.ศ.”

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก. นาง ข.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

นายกฯ เมื่อใช้จากเขตเลือกตั้งใดเขตใด.....ส่วนใดของพื้นที่ใด.....ปีใด.....
ซึ่งมีการแข่งขันกันอยู่ ณ สถานที่ใด.....ปีใด.....

คำขอขานพระพรหมเจ้าอาวาส
(กรณีขานพระพรหมเจ้าอาวาส)

คำขอขานพระพรหมเจ้าอาวาส



- ☐ ที่บ้าน (พ.ศ. ๑)
- ☐ ที่สวน/ไร่
- ☐ ที่.....
- ☐ นอกเขต
- ☐ ในเขต

คำขอขานพระพรหมเจ้าอาวาส

ผลการสอบสวนสัทธินที่.....ประเทศ.....

(ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ ไร่เศษ จ.ปทุมธานี.....เดือน.....พ.ศ.....) ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

รวม.....ไร่.....

เลขที่ดิน.....

หน้าที่ดิน.....

โฉนดที่ดิน.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....

๑. ข้าพเจ้าขอขานพระพรหมเจ้าอาวาส.....

ขอให้อภัยความผิด.....

๒. ข้าพเจ้า.....

๓. ข้าพเจ้า.....

๔. ข้าพเจ้า.....

๕. ข้าพเจ้า.....

๖. ข้าพเจ้า.....

๗. ข้าพเจ้า.....

๘. ข้าพเจ้า.....

๙. ข้าพเจ้า.....

๑๐. ข้าพเจ้า.....

๑๑. ข้าพเจ้า.....

๑๒. ข้าพเจ้า.....

๑๓. ข้าพเจ้า.....

๑๔. ข้าพเจ้า.....

๑๕. ข้าพเจ้า.....

๑๖. ข้าพเจ้า.....

๑๗. ข้าพเจ้า.....

๑๘. ข้าพเจ้า.....

๑๙. ข้าพเจ้า.....

๒๐. ข้าพเจ้า.....

๒๑. ข้าพเจ้า.....

๒๒. ข้าพเจ้า.....

๒๓. ข้าพเจ้า.....

๒๔. ข้าพเจ้า.....

๒๕. ข้าพเจ้า.....

๒๖. ข้าพเจ้า.....

๒๗. ข้าพเจ้า.....

๒๘. ข้าพเจ้า.....

๒๙. ข้าพเจ้า.....

๓๐. ข้าพเจ้า.....

๓๑. ข้าพเจ้า.....

๓๒. ข้าพเจ้า.....

๓๓. ข้าพเจ้า.....

๓๔. ข้าพเจ้า.....

๓๕. ข้าพเจ้า.....

๓๖. ข้าพเจ้า.....

๓๗. ข้าพเจ้า.....

๓๘. ข้าพเจ้า.....

๓๙. ข้าพเจ้า.....

๔๐. ข้าพเจ้า.....

๔๑. ข้าพเจ้า.....

๔๒. ข้าพเจ้า.....

๔๓. ข้าพเจ้า.....

๔๔. ข้าพเจ้า.....

๔๕. ข้าพเจ้า.....

๔๖. ข้าพเจ้า.....

๔๗. ข้าพเจ้า.....

๔๘. ข้าพเจ้า.....

๔๙. ข้าพเจ้า.....

| |
|-------------------------------------|
| ตัวอย่างบันทึกแนบไปจากขายฝาก |
|-------------------------------------|

กรณีการแบ่งไปจากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไปจากขายฝากเฉพาะ โฉนดที่ดิน
เลขที่.....๒๒.....ถ้วน โฉนดที่ดินเลขที่.....๒๓.....และเลขที่.....๒๔.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขาย
ฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาง ก.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน

ข้อบังคับจดทะเบียนที่ดิน ประเภทไม่จดทะเบียนฝาก
(กรณีขายฝากธรรมดา)

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดิน
ตามสัญญา | | เนื้อที่ดิน
คงเหลือ | | | ระวาง
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดิน ใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|---------------------------------------|---|----------------------|----------------------|-------------------------|-----|------------------------|-----|-----|---------------------------------------|--|
| | | | | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | ขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม
รวม ๙ โฉนด
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ.....) | นาย ก.
ผู้ขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | ๑ | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย พ. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | แบ่งได้จากขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | นาย ก.
ผู้ไถ่ถอน | ๑ | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างหมายเลข ๖

(ก.ล. ๖)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาโอนสิทธิการใช้งานจากชายฝาก



หนังสือสัญญาโอนสิทธิการใช้งานจากชายฝาก

(คณะกรรมการกฤษฎีกาคุ้มครองประธานในภายภาคหน้าของชายฝากที่ดินเพื่อกองกรรรมที่ผู้ถือหุ้น พ.ศ.)

ที่..... โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ก. } { } ผู้โอน อายุ { ๕๐ } ปี
 { ไทย } { }
 สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ { }
 อยู่ที่บ้านเลขที่..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย พ. } { } ผู้รับโอน อายุ { ๕๐ } ปี
 { ไทย } { }
 สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ { }
 อยู่ที่บ้านเลขที่..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
 ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการใช้งานจากชายฝาก..... ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอน
 ฝาก..... ลงวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช..... นั้น แก่ผู้โอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป
 โดยเหตุที่ผู้โอนได้..... โอนให้ผู้รับโอนโดยเสน่หา (หรือขายเป็นเงิน.....)
 ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการใช้งานจากชายฝาก..... ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
 และได้รับหนังสือสัญญา..... ขาดฝาก..... รายนามจากผู้โอนเสร็จแล้ว

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการใช้งาน..... และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว
 จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน)..... นาย ก.
 (ลงลายมือชื่อผู้รับโอน)..... นาย พ.
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้ซื้อฝาก..... เจ้าของที่ดิน ได้รู้เห็นในการโอน
 สิทธิการใช้งานจากชายฝาก..... ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยินยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ
 (ลงลายมือชื่อ)..... นาย ค.

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า..... เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน
 ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๖
สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างทะเบียนที่ดิน ประเภทโฉนดที่ดินแปลงเกษตร

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดิน
ตามสัญญา | เนื้อที่ดิน
คงเหลือ | ระหว่าง
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|--|--|---------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--|--|
| | | | | ไร่
งาน
ตาราง
วา | ไร่
งาน
ตาราง
วา | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชน ในอัตรากำ
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมหรือผู้ซื้อ
พ.ศ.) | นาย ก.
ผู้ขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | - ๑ - | - - - | - | (ลงชื่อ) นาย พ. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | โอนสิทธิการได้
จากขายฝาก
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในอัตรากำ
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมหรือผู้ซื้อ
พ.ศ.) | นาย ก.
ผู้ขายฝาก | นาย พ.
ผู้รับโอนสิทธิ
การได้ | - ๑ - | - - - | - | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(พ.ศ. ๑๖)

ด้วยบัตรบันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

ที่

ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. } ผู้ขายฝาก.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐๒. นาง ข. }☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐นาย ค. } ผู้ซื้อฝาก.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

อายุ ๕๐.๕๕.๖๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่..... ต.วอ/ชอ..... ถนน..... หมู่ที่.....

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความเป็นจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อกำหนดกรรม

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้ขายฝากยินยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์สินที่ขายฝากแล้ว และข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากทราบ

ความจำนงของผู้ขายฝากแล้ว

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ

ความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. นาง ข.ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ..... นาย ค.ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทปล่อยเช่าเพื่อการเกษตร

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้เช่า | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดิน
ตามสัญญา | | เนื้อที่ดิน
คงเหลือ | | รางวัล
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|--|--|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----|------------------------|-----|---------------------------------------|--|
| | | | | ไร่ | งาน | ไร่ | งาน | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนใน
การทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ....) | ๑. นาย ก.
๒. นาง ข.
ผู้ขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | - | ๑ | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย พ. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ปลดเงื่อนไขการปล่อย
จากขายฝาก | ๑. นาย ก.
๒. นาง ข.
ผู้ขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | - | ๑ | - | - | - | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(พ.ศ. ๒๕๕)

ตัวอย่างประกาศเรื่องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการได้



ประกาศ..สำนักงานที่ดินจังหวัด....

เรื่อง.....จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการได้.....

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ออกเมื่อ พ.ศ.)

ด้วย.....นาง จ.....ได้ยื่นเรื่องราขอ.....จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการได้.....
หนังสือสำคัญ.....เลขที่.....หน้าสำเนา.....
 หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

มีอาณัติคดีดังนี้ คือ:-

| | | |
|-------------|---------|----------------|
| ทิศเหนือ | จด..... | ยาวประมาณ..... |
| ทิศใต้ | จด..... | ยาวประมาณ..... |
| ทิศตะวันออก | จด..... | ยาวประมาณ..... |
| ทิศตะวันตก | จด..... | ยาวประมาณ..... |

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 โดยอ้างว่า.....ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. เจ้ามรดกได้จดทะเบียนขายฝากไว้กับ นาย ค. ผู้ขอเป็นบุตรของเจ้ามรดกมีสิทธิไต่ถาม
 อาศัยสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และเป็นทายาทเพียงผู้เดียวของเจ้ามรดก

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
 ภายใน.....สามสิบ.....วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

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

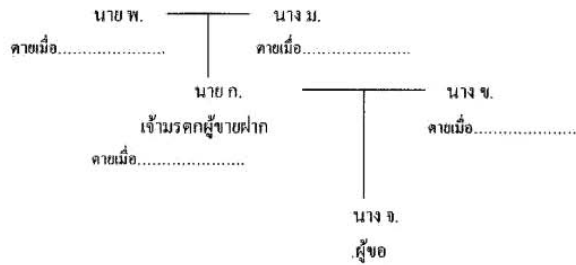
ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๘

บัญชีเครือข่าย



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือข่ายถูกต้องครบถ้วนตรงกับความจริงแล้ว

ลงชื่อ.....นาง จ.....ผู้อำนวยการได้
 ลงชื่อ.....พยาน.....
 ลงชื่อ.....พยาน.....
 ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ตัวอย่างหมายเลข ๘

สารบัญจดทะเบียน

ข้ออย่างทะเบียนที่..... ประเภทใบอนุญาตดังกล่าวได้

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อที่ใด | | | | รางวัล
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประจำตรา |
|--|--|---------------------------|-------------------------------------|------------|-------------|---------|-------------|---------------------------------------|---|
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | | | | ตามสัญญา | | คงเหลือ | | | |
| | | | | ไร่ | ตาราง
วา | ไร่ | ตาราง
วา | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชน
ในการที่สัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่ข้อพิพ
พ.ศ....) | นาย ก.
ผู้ขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | ๑ | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย พ. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | โอนมรดกสิทธิขาดได้
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชน
ในการที่สัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่ข้อพิพ
พ.ศ....) | นาย ก. (ตาย)
ผู้ขายฝาก | นาง จ.
ผู้รับมรดกสิทธิ
ขาดได้ | ๑ | - | - | - | - | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างหมายเลข ๕

ตัวอย่างค่าขอฯ ประเภทรับสิทธิการได้ (หนักอ่อนหนักกัน)



(પા.૧. ૬)

คำขอ.....ระงับสิทธิการไล่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)

ទំព័រ ៧

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ใบอนุญาต/น.ส.30/น.ส.3/อาที่..... จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ศ..... □□□□□□□□□□□□

อายุ ๔๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หอ/บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยชื่อฝากที่ดินจาก..... นาย ก.....

และรับมรดกสิทธิการ โจ่งจาก..... นาย ก..... ผู้ชายฝ่าย ที่ดินแปลงนี้ตกมาเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการ ได้รวมอยู่แก่ข้าพเจ้า

แต่เดิเดิ

© 2011 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This publication is protected by copyright. Any unauthorized distribution or reproduction of this work is illegal. All other trademarks are the property of their respective owners. Printed in the United States of America. 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[หน้าหลัก](#) | [เกี่ยวกับเรา](#) | [บริการลูกค้า](#) | [ติดต่อเรา](#)

[\[Detailed description of the figure\]](#)

[illegible]

#####

[Download](#)

นาย ส. ผู้ขอ

***** พจนานุกรมศัพท์การเกษตร *****

..... พยาณ

สารบัญจดทะเบียน

ข้อมูลตามแบบยื่นขึ้นทะเบียนที่ดิน ประเภทระบุสิทธิการได้ (หนึ่งโฉนดที่ดิน)

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดิน
ตามสัญญา | | | ระวาง
เลขที่ดิน โฉนด
ที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|---------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------|--|
| | | | | ไร่ | ตาราง
วา | ตาราง
วา | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | ขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....) | นาย ก.
ผู้ขายฝาก | นาย ช.
ผู้ซื้อฝาก | ๕ | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย พ. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | โอนมรดกสิทธิการได้
(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....) | นาย ก. (ตาย)
ผู้ขายฝาก | นาย ช.
ผู้รับมรดกสิทธิ
การได้ | ๕ | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย น. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | ระบุสิทธิการได้
(หนึ่งโฉนดที่ดิน) | นาย ช.
ผู้รับมรดกสิทธิ
การได้ | นาย ช.
ผู้ซื้อฝาก | ๕ | - | - | - | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

ตัวอย่างข้อ ๑ ประเภทขายค่าเช่าเวลาได้อีกขายฝาก
ครั้งที่.....(กำหนด.....)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทขายค่าเช่าเวลาได้อีกขายฝาก

ครั้งที่.....(กำหนด.....)

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการค้าสัญญาซื้อขายที่ดินที่คณะกรรมการกฤษฎีกาออก พ.ศ.)

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

คำนำเน้งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้ามีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถือว่าข้อความดังกล่าวข้างต้นเป็นความจริง ข้าพเจ้าไม่มีความขัดแย้งกับผู้อื่นในทางคดีใดๆ ได้

๑. นาย ก.

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๒. นาย ข. ☐ ๐๐๐๐ ๐๐๐๐๐ ๐๐ ☐ ผู้ซื้อฝาก

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ครอบครัวชื่อ.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ☐ ๐๐๐๐ ๐๐๐๐๐ ๐๐ ☐ ผู้ซื้อฝาก

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

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

อยู่ที่บ้านเลขที่.....เลขที่.....ครอบครัวชื่อ.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

บาท

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่โอนสิทธิกรรมนี้เป็นเงิน.....

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) คนที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสิ่งปลูกสร้าง.....(ผู้ซื้อฝากมีกำหนด.....ปี) ลงสัญญาขายฝากที่ดิน

เพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่.....พ.ศ.....กำหนดเวลาได้สิ้นสุดใน.....ครบกำหนดได้คืนในวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันขายกำหนดเวลาได้ออกไม่มีการกำหนด.....(กำหนดเวลาได้รวมกันทั้งสองฝ่ายต้องไม่เกิน

สิบปี นับแต่วันที่สัญญาขายฝากเดิม) ครบกำหนดได้คืนวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) การซื้อขายกำหนดเวลาได้.....(มีหนังสือ.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ลงชื่อ.....นาง.....นาง.....ผู้ซื้อ ขายฝาก

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....หรือไม่มีหนังสือลงลายมือชื่อ.....ผู้ซื้อ ขายฝาก

หรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(๕) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตาม.....)

สัญญาขายฝากเดิม สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินโฉนดระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

(พ.ศ. ๔๕ ข)

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาได้ออกจากฝ่าย
 ครึ่งที่.....(กำหนด.....)



หนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาได้ออกจากฝ่าย ครึ่งที่.....(กำหนด.....)

ที่.....

(คนกระษัตริย์ผู้ครองพระราชอาณาจักรแห่งสัญญาขายฝ่ายที่.....แห่งกรมการที่.....ต่อ.....)

โฉนดที่.....เลขที่.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก. } { ๒. นาง ข. } { ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ } { ผู้ซื้อฝ่าย อายุ { ๕๐ } ปี { ๔๕ } ปี }

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

กับ { นาย ค. } { นาย ง. } { ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ } { ผู้ซื้อฝ่าย อายุ { ๖๐ } ปี { ๕๐ } ปี }

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขายกำหนดเวลาได้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ตามที่ผู้ขายฝ่ายได้ทำสัญญาขายฝ่ายที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสิ่งปลูกสร้าง.....แต่ผู้ซื้อฝ่าย มีกำหนด...ปี
 ตามสัญญาขายฝ่ายที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....กำหนดเวลาได้ทันภายใน.....ครบกำหนดได้คืน
 ในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ขยายกำหนดเวลาได้ออกไปมีกำหนด.....(กำหนดเวลาได้ร่วมกันทั้งหมด
 ต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝ่ายเดิม) ครบกำหนดได้คืนในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. การขยายกำหนดเวลาได้นี้ () มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝ่าย
 ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 () ไม่มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝ่าย

ข้อ ๓. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาขายฝ่ายเดิม

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้สัญญาถือไว้ฝ่ายหนึ่งฉบับ
 (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็น
 สำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝ่าย).....นาย ก. นาง ข.
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝ่าย).....นาย ค.
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐
สำเนียงจดทะเบียน

ตัวอย่างทะเบียนที่ดิน ประเภทขายที่ดินโฉนดป่าไม้เอกชน
ครั้งที่.....ที่ดินด.....

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดิน | | | | ระวาง
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|--|--|--|-----------------------|-------------|-------------|-----|-------------|--------------------------------------|--|
| | | | | ไร่ | ตาราง
วา | ไร่ | ตาราง
วา | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ขายป่าที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ.) | ๑. นาย ก.
๒. นาง ข.
ผู้ขายต่าง
คู่ชายต่าง | นาย ค.
ผู้ซื้อต่าง | - | ๑ | - | - | - | (ลงชื่อ)..... |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ขายที่ดินโฉนดป่าไม้
โฉนดป่าไม้
ครั้งที่.....
(กำหนด.....)
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ.) | ๑. นาย ก.
๒. นาง ข.
ผู้ขายต่าง
คู่ชายต่าง | นาย ค.
ผู้ซื้อต่าง | | | | | | (ลงชื่อ)..... |

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๓ (๑)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างชายฝากฯ)



(၅.၅.၆)

คำาอ.....แบ่งแยกในนามเดิม

(ระหว่างชายฝากคนพระภิกษุไปวัดกับหรือประชาชนในการทำบุญบวช/ทำดีเพื่อคุณธรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบลด

เลขที่ ๕ หน้าสำรวจ ๓๖ คำเขต

โฉนดหมายที่ ๓๓๖ จังหวัด

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ค. ^{หนึ่ง} ผอ.สพป.กาฬสินธุ์

อายุ ๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๕. ดัง ข้าพเจ้ามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ซึ่งเป็นผู้ฝาก ข้าพเจ้ามีความประสงค์
แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศเหนือ ๑ แปลง แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง รวม ๒ แปลง
โดยที่ดินทุกแปลงยังคงมีราคาขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.
ดังข้าพเจ้าจะได้ในวันทำพิธีการรังวัด บัดนี้ข้าพเจ้าได้เป็นกรรมมอบต่อไป และสัญญาฝากไว้ก่อนด้วยไม่แบ่งเอาในนามเดิม
(จะขายฝากขาย) ตามหนังสือลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย
ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ

นาย ค. ๕

หลัง ท.ค. ๕ และให้ฝ่ายอกลงชื่อรับรองรูปแผนที่

356710

พยาน



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

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

(ระหว่างนายผไทสมันตพระราชาธิบดีกษัตริย์แห่งราชอาณาจักรไทยในการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....)

รวม 5136 IV 7228 - 1 คำแปล

เลขที่คืน α อำเภอ

หน้าสำรวจ ๑๑ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๗๖๖ ก่อน หน้า ๓๖

จำนวนที่ค้น.....๑๕.....ไร่.....งาน.....ตาราง

๑. ข้าพเจ้าผู้เป็นนาคไถ่ไถ่ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนและขอให้อรรถาธิบายความสำคัญจริง ถ้าข้าพเจ้าให้อรรถาธิบายไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อห้ามอันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๔๐. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ปีที่ ๑๐ (ผู้รู้มาก)

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ควอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ขอ (ผู้ขอฝาก)

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

คำกรณ/แขวน อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) จำหน่ายไม่ได้ รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๕) ทำใจเสีย ในนามเดิมระหว่างชายฝาก คามคำขอลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(๔) ผู้ขายฝากให้ยื่นขอรับให้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ตามหนังสือฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ.....นาย ก.....คำขอ

ลงชื่อ.....นาง ก.....ฝ่าย

๑. กองทุน
๒. กองทุน

[illegible]

สำหรับพนักงานด้านหน้า

| | | |
|--------------------|-----|-----|
| ๑) ราชกิจจานุเบกษา | ๑๖๓ | ๑๖๓ |
|--------------------|-----|-----|

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง S136 IV 7228 - 1 เลขที่ที่ดิน b หน้าสำรวจ ๑๒

โรงเรียนที่เรียนอยู่ที่ _____ จังหวัด _____ เดือน _____ ปี _____ หน้า _____ จาก _____

จำนวนที่ดิน..... ๕ ๖ - งาน..... ตารางวา.....

คงเหลือ.....๑๐.....ไร่.....-.....งาน.....ตารางวา.....

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

8. 10. 1964

()

เข้าพนักงานที่คิด

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๒)

ตัวอย่างข้อ ๑. ประเภทแบ่งแยกในนมเต็ม
(ระหว่างชายฝากนมพระราชบัญญัติ)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนมเต็ม

(ระหว่างชายฝากนมพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการที่สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....)

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

และคงเดิม

ตัวแบ่งที่ดิน

รวม 5136 IV 7228 - 1

ที่ดิน

เลขที่ดิน ๕

บ้านเลขที่

หน้าสำรวจ ๓๖

จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๖

เล่ม ๘

หน้า ๓๖

จำนวนที่ดิน ๑๐

ไร่

งาน

ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินที่กล่าวข้างบนนี้ และได้มีอำนาจแล้ว ขอให้ยื้อยื้อคำพิพากษาด้วย ข้าพเจ้าให้ยื้อยื้อคำพิพากษาเป็นความจริงให้ใช้ยื้อยื้อคำนี้กับข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก.

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

อายุ ๒๐ ปี

สัญชาติ ไทย

บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสภ☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

เลขที่

ตรอก/ซอย

ถนน

หมู่ที่

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ก.

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

อายุ ๒๐ ปี

สัญชาติ ไทย

บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสภ☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

เลขที่

ตรอก/ซอย

ถนน

หมู่ที่

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงรายการทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้ในวัน

บาท

สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นแล้ว

(๒) รายการทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นเวลาที่แท้จริง

(๓) เกณฑ์แยกในนมเต็มระหว่างชายฝาก ตามคำขอสงวนไว้ที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) ข้าพเจ้าฝากที่ดินยอมโอนแบ่งแยกในนมเต็ม (ระหว่างชายฝาก) ตามหนังสือฉบับวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ.....

นาย ก.

ผู้ขอ

ที่ดินแปลงที่แยกไปนั้นและแปลงลงเหลือ ยังคงมีการขายฝากโดยผู้ขายฝากที่ดินแปลงที่แยกไปนั้น (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการที่สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑) รายการประเมินทุนทรัพย์

๒) โฉนดที่ดินโฉนดเลขที่

5136 IV 7228 - 1

เลขที่ดิน

๑

หน้า ๑๓

ตารางวา

โฉนดที่ดินเลขที่

5136

โฉนดที่ดิน

๑

หน้า ๑๓

ตารางวา

จำนวนที่ดิน

๑๐

ไร่

งาน

ตารางวา

คงเหลือ

๕

ไร่

งาน

ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่

๕

เดือน

พ.ศ.

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

ลงชื่อ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๑ (๒)

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน, ประโยชน์แปลงที่ดินในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

การบัญชีจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๑๖)

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่เดิม | | | เนื้อที่ดิน | | | ระวาง
เลขที่ดิน -
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประจำที่ตรา |
|---------------------------------------|---|----------------------|----------------------|---|-----|-------------|-------------|-----|-------------|--|--|
| | | | | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | ขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือ
ที่อยู่อาศัย พ.ศ....) | นาย ก.
ผู้ซื้อฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | ๑๕ | - | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย พ. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | แบ่งแยกโฉนดเดิม
(ระหว่างขายฝาก
ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือ
ที่อยู่อาศัย พ.ศ....) | นาย ค
ผู้ซื้อฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | ๕ | - | - | ๑๐ | - | - | 5136 IV 7228 - 1
๖
๑๑๘ | (ลงชื่อ)..... |
| | | | | ที่ดินแปลงเดิมใช้ไม่ได้เนื่องจากเจ้าของที่ดินขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....)
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... | | | | - | - | | |
| | | | | ๕ | - | - | ๕ | - | - | 5136 IV 7228 - 1
๗
๑๑๘ | (ลงชื่อ)..... |
| | | | | ที่ดินแปลงเดิมใช้ไม่ได้เนื่องจากเจ้าของที่ดินขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ
ที่อยู่อาศัย พ.ศ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... | | | | - | - | | |

ตัวอย่างการจดทะเบียนแปลงที่ดิน (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินยกไปหน้า ๑๓๑)

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อที่ดิน | | | ระวาง
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงนามหรือ
ประทับตรา |
|---------------------------------------|---|---------------------|----------------------|---|-----|-----|--------------------------------------|---|
| | | | | ไว้ | งาน | ไว้ | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | ขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนใน
การทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือเพื่อผู้ซื้อ
พ.ศ....)
(ระหว่างขายฝาก) | นาย ก.
ผู้ขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | ๕ | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ.....
(ลงชื่อ)..... |
| | | | | การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อผู้ซื้อ
พ.ศ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... | | | | |
| | | | | | | | | |

ตัวอย่างหมายเลข ๓๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๑ (๓)

ตัวอย่างการจดทะเบียนแปลงแยก (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินไปใหม่ลงเลขที่ ๓๓๒)

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่ดิน | | | เนื้อที่ดิน
คงเหลือ | | รายการ
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|--|---|---------------------|----------------------|--|-----|-------------|------------------------|-----|---------------------------------------|--|
| | | | | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | ไร่ | งาน | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ. | ขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
มีกำหนด.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
ผู้ครอบครองที่ดินใน
การทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ....)
(ระหว่างขายฝาก) | นาย ก.
ผู้ขายฝาก | นาย ค.
ผู้ซื้อฝาก | ๕ | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ.
(ลงชื่อ)..... |
| | | | | การขายฝากยังคงอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติ
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... | | | | | | |

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๓ (๔)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม
(ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติฯ)



(7.9. ৯৬)

บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม

(ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วนคนพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชในการทำสัญญาฝากที่ดินที่กรมการที่ดินหรือที่อยู่อำัย พศ...)

ที่ดิน

เลขที่ 5136 IV 7228 - 1 ตำบล

เลขที่ดิน ๕ หน้าสำรวจ ๑๕ อำเภอ

ใบอนุญาตฯ เลขที่ ๑๒๓ จังหวัด

ที่ว่าการ.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า จ. นาย ก. ผื่นฝัก

๒. นาง ข. ศุภักษรรมลิต

เลข ๖๐.๔๘ ปี เดือน พฤษภไทย ค่ำเดือน ไทย จิดา มารดาชื่อ

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

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ชาวโรมาเนียและบัลแกเรียได้ยกเลิกข้อตกลงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับเจ้าของพนักงานที่คืน

คือความถี่ของเสียง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีข้อพิพาท เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยบันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้า
มีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง เป็นของ นาย ข. (ระหว่างชายผาค)
ส่วนแปลงคงเหลือทิศตะวันตกเป็นของ นาง ข. โดยผู้ขายผาค ใญ่ยอมให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างชายผาคเฉพาะส่วน)
ตามหนังสือ ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแล้วจดทะเบียนแปลงกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่าง
ชายฝาก) ตามที่ข้าพเจ้าตกลงกันนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลงชื่อ.....นาง ข.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

๑.ประทับใจตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามบันทึกข้อตกลง

หลัง พ.ศ. ๑๖ และให้ผัดถักรรรมสิทธิ์ทุกคนลงชื่อ

ร่างเรขกรูปแผนที่

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติ)



เจ้าหน้าที่ดิน

ตัวอย่างแบบเลข ๑๔ สบวระเบียนฯ ข้อ ๑๓ (๔)

ตัวอย่างการดัดแปลงแบบ (ระหว่างขงส่วน๑)

สารบัญสัพพะเบียน

รายการดัดแปลงที่ดัดแปลงที่แยกไปใหม่โดยที่ ๑๔๔

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เนื้อที่คืน | | เนื้อที่คืน
คงเหลือ | | รางวัล
เลขที่คืน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประจำที่ตรา |
|---------------------------------------|---|----------------------|----------------------|--|------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|---|
| | | | | ตามสัญญา | | ตาม
จริง | | | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | จดหลักที่ดิน
เพื่อขอกรรม
จดทะเบียน
มีกำหนด.....ปี
(ระหว่างขอฝาก
เฉพาะส่วน
ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนใน
การให้สัญญาเช่าฝาก
ที่ดินเพื่อขอกรรมหรือ
ที่อยู่อาศัย พ.ศ....) | นาย ก.
ผู้เช่าฝาก | นาย ค.
ผู้ให้เช่า | ไร่
งาน
วา | ไร่
งาน
วา | ไร่
งาน
วา | ไร่
งาน
วา | | (ลงชื่อ) นาย น.
วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ.....
(ลงชื่อ)..... |
| | | | | ๕ | - | - | - | | |
| | | | | การเช่าฝากที่ดินเพื่อขอกรรมเฉพาะส่วน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการให้สัญญาเช่าฝากที่ดินเพื่อขอกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....) | | | | | |
| | | | | ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๕)

ตัวอย่างข้อฯ ประกอบแนบเอกสารแนบ
(ปลดเงื่อนไขการได้จากรายการ)



(ท.ค. ๕)

คำขอ..... แบ่งแยกในนมเดิม

(ปลดเงื่อนไขการได้จากรายการการปฏิบัติขึ้นครองประชาชนในการที่จะดูจากฝ่ายที่เห็นสมควรหรือที่ผู้ขอ 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 บิดามารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าเป็นผู้ซื้อฝากที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยเป็นผู้ซื้อฝากตามสัญญาซื้อขายที่ดิน

เพื่อถาวรกรรม ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ข้าพเจ้ามีความประสงค์ แบ่งแยกที่ดินในนมเดิมของข้าพเจ้าออกจากกัน

ด้านทิศเหนือ ๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการได้จากรายการ ตามบันทึกข้อตกลง

ปลดเงื่อนไขการได้จากรายการ ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากผู้เดิม

ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำขั้วรังวัดทำการรังวัด ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดส่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย

ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ

หลัง ท.ค. ๕ และให้ผู้ซื้อลงชื่อรับรองรูปแบบที่

นาย ค. ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๕)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากชายฝาก



(พ.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากชายฝาก

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่คณะกรรมการวิจัยที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-I ตำบล
 เลขที่ดิน ๑๑ หน้าสำรวจ ๓๒๔ อำเภอ
 โฉนดหมายเลขที่ ๕๖๔ จังหวัด
 ที่ว่าการ
 วันที่ เดือน พ.ศ.

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

คู่สัญญาและผู้เกี่ยวข้อง ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

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

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกัน ๑ แปลง
 โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก และแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝาก
 อยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบและเข้าใจความตลอดแล้ว
 จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขายฝาก
 ลงชื่อ นาย ค. ผู้ซื้อฝาก
 ลงชื่อ พยาน
 ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๖ (๕)

ตัวอย่างคำขอ ประทานแบ่งแยกใบสมมติ
(ปลดเงื่อนไขการให้อาจากฝ่ายเอก)

ทำนองจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกใบสมมติ

ปลดเงื่อนไขการให้อาจากฝ่ายเอกตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)

- ☐ ที่ดิน (พ.ค. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ใบเขต เอก ๑ และ
 แปลงที่เหลือ

ต้นเหตุที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-I

ตำบล

เลขที่ดิน ๑๑

อำเภอ

หมู่ที่ ๑๒๔

จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๔

เล่ม ๖

หน้า ๖๔

จำนวนที่ดิน ๒

ไร่

งาน

ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ให้สัญญาคนแล้ว

ขอให้ด้วยเหตุแห่งความสัจจริง ข้าพเจ้าให้ด้วยคำมั่นเป็นความจริง ให้ใช้ด้วยคำมั่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

สหประชาชาติประชาชน

๒. ข้าพเจ้า

นาม ค.

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

ชื่อฝ่าย

อายุ

๖๐

ปี

สัญชาติ

ไทย

บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

เลขที่

ครอบครัวชื่อ

นาม

หมู่ที่

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

นาม

หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า

นาม ค.

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

ชื่อฝ่าย

อายุ

๖๐

ปี

สัญชาติ

ไทย

บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

เลขที่

ครอบครัวชื่อ

นาม

หมู่ที่

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

นาม

หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงรายการทรัพย์สินที่นิติกรรมเป็นเงิน

๕. ข้าพเจ้าขอรับมอบว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหาวิธีเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างแล้ว

(๒) รายการทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกใบสมมติ (ปลดเงื่อนไขการให้อาจากฝ่ายเอก) ตามคำขอของวันที่ เดือน พ.ศ.

(๔)

วันที่

เดือน

พ.ศ.

ลงชื่อ

นาม ค.

ผู้ขอ

ลงชื่อ

นาม ค.

ผู้ขอ

ลงชื่อ

นาม ค.

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

ผู้ขอ

(.....)

สำหรับพดงงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228-I เลขที่ดิน ๑๒ หมู่ที่ ๑๒๔

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๔ เล่ม ๖ หน้า ๖๔

จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ ๖ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

นาม ค.

ผู้ขอ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๕)

ข้อมูลการที่จะเป็นคดีนี้: ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงินให้เอาไปใช้ลงรายจ่าย)

สารบัญชีจดทะเบียน
(รายการจดทะเบียนเงิน งบเงิน โฉนดที่ ๕๖๔)

| จดทะเบียน
วัน เดือน ปี | ประเภทการ
จดทะเบียน | ผู้ให้สัญญา | ผู้รับสัญญา | เมื่อขึ้น
ตามสัญญา | | | เมื่อขึ้น
คงเหลือ | | ระวาง
เลขที่ดิน
โฉนดที่ดินใหม่ | เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อ
ประทับตรา |
|---------------------------------------|--|----------------------|----------------------|--|-----|-------------|----------------------|-----|--------------------------------------|--|
| | | | | ไม่ | งาน | ตาราง
วา | ไร่ | งาน | ตาราง
วา | |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | จำนองที่ดิน
เพื่อค้ำประกัน
มิใช่เงิน.....ปี
(ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนใน
การกู้ยืมเงินจาก
ที่ดินเพื่อค้ำประกัน
หรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ.....) | นาย ก.
ผู้เช่าฝาก | นาย ค.
ผู้เช่าฝาก | ๒ | - | - | - | - | - | (ลงชื่อ) นาย พ. |
| วันที่.....
เดือน.....
พ.ศ..... | แบ่งแยกในนามเดิม
(ปลดเงินให้เอาไป
ลงรายจ่าย
ตามพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนใน
การกู้ยืมเงินจาก
ที่ดินเพื่อค้ำประกัน
หรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ.....) | นาย ค
ผู้เช่าฝาก | นาย ค.
ผู้เช่าฝาก | ๑ | - | - | ๑ | - | 5136 IV 7228-1
๑๒
๕๖๕ | (ลงชื่อ)..... |
| | | | | ที่ดินแปลงที่แยกไปเป็นเงินกู้ยืมเงินให้เอาไปใช้ลงรายจ่าย
ตามบันทึกข้อตกลงปลดเงินให้เอาไปใช้ลงรายจ่ายฝาก ฉบับนี้
เดือน.....พ.ศ..... เจ้าพนักงานที่ดินจะลงลายมือชื่อ
ความสัญญาเช่าฝากที่ดินเพื่อค้ำประกัน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....
พ.ศ..... | | | | | | |
| นายชเชษฐ | สารบัญชีจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ๕๖๕ ปลดเงินให้เอาไปใช้ลงรายจ่าย ไม่ต้องชำระ ยกจากค้ำประกัน | | | | | | | | | |

เจ้าพนักงานทอน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓

**คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก
ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒**

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อทันทีที่จดทะเบียน โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายฝากอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งปีและไม่เกินสิบปี นับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก (มาตรา ๑๐) กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะได้คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน ภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และเมื่อผล ทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

๒. การใช้ทรัพย์สินที่ขายฝาก ผู้ขายฝากยังคงมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝากและให้ดอกผลที่งอกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝาก ตกเป็นของผู้ขายฝากด้วย (มาตรา ๑๒)

๓. กำหนดเวลาขายฝาก สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี (มาตรา ๑๐) ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้ซื้อฝาก เพื่อขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ของจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้วจะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๔. สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝาก

๔.๑ การใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลา ถ้าผู้ขายฝากต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โดยชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ (มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง)

๔.๒ การใช้สิทธิไถ่กรณีกฎหมายบัญญัติให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปอีก

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

(๒) กรณีผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก แต่ไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เกิดเหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี (มาตรา ๑๘ วรรคสอง)

๕. สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝาก...

๕. สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝาก

๕.๑ ก่อนวันครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่แจ้งกำหนดเวลาและจำนวนสินได้ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก (ถ้ามี) ไปยังผู้ขายฝาก โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากตามที่อยู่ที่ปรากฏในสัญญาขายฝาก กรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิมต้องแจ้งไปด้วยว่าจะต้องได้กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินได้ (มาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง)

๕.๒ หากผู้ซื้อฝากไม่ดำเนินการตามข้อ ๕.๑ ผู้ขายฝากมีสิทธิได้ไถ่ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินได้ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก

๖. การจดทะเบียนได้จากขายฝากเป็นคุณสมบัติส่วนกับการใช้สิทธิได้ เพราะการจดทะเบียนได้จากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิได้ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยนำสินได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาได้ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลักเลี้ยไม่ยอมให้มีการไถ่ ให้นำสินได้ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาได้ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ตามนัยมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อใช้สิทธิได้แล้วควรรับมาของจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็วหากทั้งนี้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อได้ชำระสินได้แล้วกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียนได้จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเพิกถอนคดีไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชียึดให้ทราบถึงการวางทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ขายฝากทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

๗. กรณีมีการไถ่จากขายฝากภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากไปแล้ว เนื่องจากก่อนครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาได้และจำนวนสินได้ ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยผู้ซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ควรระบุให้ได้ใจความว่า

“ผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่ เดือน..... พ.ศ.

ยินยอมให้มีการไถ่ถอนได้ พร้อมทั้งรับรองว่าผู้ซื้อฝากมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

๘. การกำหนดจำนวนสินได้จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วจะเกินกว่าร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้ โดยคำนวณนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาได้

๙. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ

การจดทะเบียนขายฝาก ผู้จดทะเบียนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝาก ในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร

และในการจดทะเบียนได้...

และในการจดทะเบียนได้จากขายฝากจะต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองสิ่งหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนได้จากขายฝากอีกด้วย

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

ข้าพเจ้าผู้ขายฝากได้รับทราบคำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ จากพนักงานเจ้าหน้าที่และเข้าใจคำแนะนำตลอดแล้ว ขอยืนยันว่าความประสงค์จะจดทะเบียนขายฝาก ... (ระบุสิ่งหาริมทรัพย์ที่จะขายฝาก)...ต่อไปจึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่



พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

| | |
|---|--|
| ๑. หลักเกณฑ์ | ๑.๑ ขายฝากที่ดินประเภทเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
๑.๒ เฉพาะกรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา (มาตรา ๖ วรรคหนึ่ง) |
| ๒. ประเภทการจดทะเบียน | ในการจดทะเบียนขายฝากหรือการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องจากการขายฝาก ให้เพิ่มข้อความว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน เว้นแต่การจดทะเบียนที่ทำให้การขายฝากระงับสิ้นไป ไม่ต้องเพิ่มเติมข้อความดังกล่าว |
| ๓. กำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก | กำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่า ๑ ปี แต่ไม่เกิน ๑๐ ปี (มาตรา ๑๐) |
| ๔. สารสำคัญที่ต้องระบุในสัญญาขายฝาก | รายการที่ต้องระบุ (มาตรา ๘)
(๑) ชื่อและที่อยู่ของผู้สัญญา
(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก
(๓) ราคาที่ขายฝาก
(๔) จำนวนเงินได้
(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดได้ |
| ๕. การนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ | การใดที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ 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 การขายฝากไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ และคำตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก (มาตรา ๑๓)
๗.๒ สอบสวนคู่สัญญาว่า ในระหว่างขายฝากคู่สัญญาจะตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ หากมีคำตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝาก หรือผู้ซื้อฝาก |
| ๘. การก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก | ๘.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ (มาตรา ๑๖)
๘.๒ หากคู่สัญญาตกลงให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากได้ ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการได้ผู้โดยยอมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใด ๆ |
| ๙. ค่าธรรมเนียม | เรียกเก็บตามปกติ |
| ๑๐. - ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
หัก ณ ที่จ่าย
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ
- อารธรรม | เรียกเก็บตามปกติ |

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เมษายน ๒๕๖๒

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่
ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วย
การคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน

ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒ และมาตรา ๑๘ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้โดยวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน โดยให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน เพื่อให้การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

เหตุผล

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

อำนาจที่ใช้ออก
ระเบียบ

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

คำนิยาม

“ผู้ขายฝาก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

“ผู้ขายฝาก”

“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝากแล้วแต่กรณี

“ผู้ซื้อฝาก”

“สำนักงานที่ดิน” หมายความว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบทะเบียนขายฝากไว้

“สำนักงาน
ที่ดิน”

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการ

ผู้รักษาการ

ทะเบียนที่ดินและผู้อำนวยความสะดวกเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ระเบียบ

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๕ ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์โดยอิสระสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ต่อสำนักงานที่ดินได้ในกรณีดังต่อไปนี้

การวางทรัพย์

(๑) ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

ต้องวางภายใน

กำหนดเวลา

ขายฝาก

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

กรณีผู้ซื้อฝาก

ไม่ได้แจ้งให้

ผู้ขายฝากทราบ

ก่อนถึงกำหนด

(๓) กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

ผู้ขายฝากไม่

อาจใช้สิทธิไถ่ได้

โดยไม่ใช้

ความผิดของ

ผู้ขายฝาก

ในการวางทรัพย์สินตาม (๑) (๒) และ (๓) *ต้องวางทรัพย์สิน*
 ผู้ขายฝากต้องวางทรัพย์สินจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ใน *ตามจำนวนสิน*
 สัญญาขายฝาก *ไถ่ที่กำหนดไว้ใน*
สัญญาขายฝาก

หมวด ๒

การรับคำขอวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน
 ที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้

ข้อ ๖ เมื่อผู้ขายฝากแสดงความประสงค์ *การยื่นคำขอ*
 ขอวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตาม *วางทรัพย์สิน*
 แบบ ท.ด. ๙ ท้ายระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
 พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

คำขอวางทรัพย์สิน ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอ *รายละเอียด*
 วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ให้ชัดเจน มีข้อมูลหรือเอกสาร *ในคำขอและ*
 หลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขอวางทรัพย์สินกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ *เงื่อนไข*
 ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์สิน เช่น ให้ส่ง
 มอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์
 หอสมุด หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝาก เป็นต้น
 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบ *การสอบสวน*
 สิทธิของผู้ขายฝาก และข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการวาง *สิทธิและการ*
 ทรัพย์สินแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน *สั่งคำขอ*
 กรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
 สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดิน
 จังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก
 แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่ง “รับวางทรัพย์สิน” หรือ
 “ไม่รับวางทรัพย์สิน” ตามข้อมูลและเอกสารหลักฐาน

เท่าที่ผู้ขอนำมาแสดงแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยผู้ขอเป็นผู้รับผิดชอบความถูกต้องของข้อมูลนั้น การส่งรับวางทรัพย์สินหรือไม่รับวางทรัพย์สินต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ยื่นคำขอวางทรัพย์สิน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสำเนาเอกสารหลักฐานจากต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงแล้วลงชื่อรับรองเป็นหลักฐานเก็บรวมกับคำขอ

สำเนาหลักฐาน

ก่อนออกคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามวรรคหนึ่ง ตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสารบบด้วย

การดำเนินการ

ก่อนออกคำสั่ง

คำสั่งรับหรือไม่รับวางทรัพย์สินเป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่ง การแจ้งคำสั่ง และสิทธิอุทธรณ์ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

คำสั่งรับ/ไม่รับ

วางทรัพย์สินเป็น

คำสั่งทาง

ปกครอง

ข้อ ๘ เมื่อมีคำสั่งรับวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปส่งตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากให้ผู้วางทรัพย์สินนำเงินไปชำระที่การเงิน เสร็จแล้วให้นำใบเสร็จรับเงินติดไว้ด้านหลังคำขอ แล้วมีหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่และสถานที่รับสินไถ่ภายในวันที่มี คำสั่งรับวางทรัพย์สิน หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ในสัญญาขายฝากหรือที่อยู่ของผู้ซื้อฝากเคยติดต่อหรือตามที่อยู่ของผู้ซื้อฝากได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การดำเนินการ

เมื่อมีคำสั่งรับ

วางทรัพย์สินอัน

เป็นสินไถ่แล้ว

ข้อ ๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีायัดให้ทราบ

หมายเหตุกลัด

ติดในหนังสือ

แสดงสิทธิฉบับ

ถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ตามนัยมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครอง ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยถือปฏิบัติตามคำสั่ง กระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัด ที่ดิน ข้อ ๑๗ และข้อ ๓๒ โดยอนุโลม ทั้งนี้เพื่อ ป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

หมวด ๓

การรับคำขอวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับ จดทะเบียนขายฝากไว้

ข้อ ๑๐ เมื่อผู้ขายฝากแสดงความประสงค์ขอ วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด และ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียน ขายฝากไว้ ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ทำย ระเบียบนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมเอกสารหลักฐานที่ เกี่ยวข้อง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุที่มุมบนขวา ของคำขอวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ (ท.ด. ๙) ด้วย ตัวอักษรสีแดงว่า “คำขอต่างสำนักงาน”

ข้อ ๑๑ การดำเนินการเกี่ยวกับการรับวาง ทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตาม ข้อ ๖ วรรคสอง, ข้อ ๗ และ ข้อ ๘ โดยอนุโลม

สำนักงานและ
ลงบัญชีอายัด

การวางทรัพย์สิน
ณ สำนักงาน
ที่ดินที่ไม่ได้รับ
จดทะเบียน
ขายฝาก

ดำเนินการเช่น
เดียวกับการวาง
ณ สนง.ที่ดินที่
จดทะเบียน

การตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด และเอกสารในสารบบที่เกี่ยวข้อง ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ประสานขอข้อมูลที่รับรองความ
ถูกต้องจากสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก
ด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่อ
อิเล็กทรอนิกส์อื่น

การตรวจ
เอกสาร

ข้อ ๑๒ เมื่อมีคำสั่งรับวางทรัพย์แล้วให้
พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำสั่งไปยังสำนักงานที่ดินที่รับ
จดทะเบียนขายฝากด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน
โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นทันที และให้มี
หนังสือนำเสนอคำขอ สำเนาใบเสร็จรับเงิน พร้อม
สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ไปให้สำนักงาน
ที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากทรัพย์สินนั้น

การแจ้งคำสั่ง
ไปยังสำนักงาน
ที่ดินที่จด
ทะเบียน
ขายฝาก

สำหรับต้นฉบับคำขอ ใบเสร็จรับเงิน และ
เอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้จัดเก็บเรียงลำดับรวมเป็นรอบ
ปีงบประมาณไว้ที่ฝ่ายทะเบียนเพื่อการตรวจสอบ

การจัดเก็บ
คำขอ

การส่งเอกสารการวางทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง
ให้แก่สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ส่ง
ภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์

ระยะเวลาการ
ส่งเอกสารวาง
ทรัพย์

ข้อ ๑๓ เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน
การขายฝากได้รับหนังสือตามข้อ ๑๒ แล้ว ให้
ดำเนินการเกี่ยวกับการอายัดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่ง
กระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัด
ที่ดิน ตามนัยข้อ ๑๙ และข้อ ๓๒ โดยอนุโลม

เมื่อสำนักงาน
ที่ดินที่รับจด
ทะเบียน
ลงบัญชีอายัด

หมวด ๔

การขอรับสินไถ่

ข้อ ๑๔ เมื่อผู้ซื้อฝากแสดงความประสงค์ขอรับสินไถ่ ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ท้ายระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากไว้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเงื่อนไขให้ผู้ขายฝากกำหนดให้ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนขอรับสินไถ่ให้ผู้ซื้อฝากทราบ หากมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อฝากส่งมอบเอกสารหลักฐาน เช่น หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝาก หรือเอกสารอื่นใด ให้ผู้ซื้อฝากแนบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแนบพร้อมกับคำขอรับสินไถ่ด้วย

กรณีผู้ซื้อฝาก
ขอรับสินไถ่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินไถ่ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่ แล้วให้เสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่ง “อนุญาตให้รับสินไถ่” หรือ “ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่” การสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่หรือไม่อนุญาตให้รับสินไถ่ต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ยื่นคำขอรับเงินสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น

การตรวจสอบ
สิทธิผู้รับสินไถ่

การสั่ง

กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงาน

การดำเนินการ
เมื่อมีคำสั่ง

ที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี มีคำสั่งอนุญาตให้รับ
สินไถ่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอনাหลักฐานที่เจ้า
พนักงานที่ดินจังหวัด มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ไปขอรับ
สินไถ่จากการเงิน และเมื่อมีการจ่ายเงินให้กับผู้ขอแล้วให้
นำหลักฐานการจ่ายเก็บเข้าสารบบ

อนุญาตให้รับ
สินไถ่

คำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่หรือไม่อนุญาตให้รับ
สินไถ่เป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่ง การแจ้ง
คำสั่ง และสิทธิอุทธรณ์ ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่า
ด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

คำสั่งอนุญาต/
ไม่อนุญาตให้รับ
สินไถ่เป็นคำสั่ง
ทางปกครอง

ข้อ ๑๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้ง
ผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินไถ่ของผู้ซื้อฝาก ภายใน
วันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำ
การรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่
อยู่ในสัญญาขายฝากหรือที่อยู่ของผู้ขายฝากเคยติดต่อ
หรือตามที่อยู่ที่อยู่ผู้ขายฝากได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ผู้ขายฝากมาดำเนินการจด
ทะเบียนไถ่จากขายฝาก

เมื่อผู้ซื้อฝากรับ
สินไถ่แล้วให้มี
หนังสือแจ้ง
ผู้ขายฝากด้วย

หมวด ๕

ส่วนที่ ๑

การรับเงิน การนำเงินฝากคลัง

ข้อ ๑๖ การรับเงินให้รับเงินผ่านระบบ
อิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ตามหลักเกณฑ์วิธีปฏิบัติ
ที่กระทรวงการคลังกำหนด เว้นแต่กรณีที่มิเหตุขัดข้อง
หรือมีความจำเป็นเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรับเงินผ่านระบบ
อิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ได้ ให้รับเป็นเงินสด หรือเช็ค
หรือเอกสารแทนตัวเงินอื่นที่กระทรวงการคลังกำหนด

การรับเงิน

ข้อ ๑๗ ออกใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ตามใบสั่ง จำนวน ๓ ฉบับ พร้อมกัน ฉบับแรกให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่สอง ส่งให้ฝ่ายทะเบียนเพื่อติดไว้ด้านหลังคำขอ ฉบับที่สาม เก็บเป็นหลักฐานไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน เพื่อให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินตรวจสอบ

การออกใบเสร็จ

ข้อ ๑๘ ห้ามชุดลบ แก้วไข จำนวนเงิน หรือเพิ่มเติมข้อความใด ๆ หรือชื่อผู้ชำระเงินใน ใบเสร็จรับเงิน

*ห้ามแก้ไข
ใบเสร็จ*

ข้อ ๑๙ การยกเลิกใบสั่งหรือใบเสร็จรับเงินไม่ว่า กรณีใด จะต้องได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ที่รับจดทะเบียน แล้วแต่กรณี

*การยกเลิก
ใบสั่ง/ใบเสร็จ*

ข้อ ๒๐ ให้นำเงินที่รับไว้เป็นสินไถ่ ผากคลัง ชื่อบัญชี “บัญชีเงินรายรับเพื่อรอจัดสรร ถอนคืน ส่งคลัง” รหัสบัญชีเงินฝาก ๐๐๗๗๓ (ส่วนกลาง) และ ๑๐๗๗๓ (ส่วนภูมิภาค) ประเภท ๑๘๐๐ ภายในวันทำการถัดไป

ส่วนที่ ๒

*การนำเงินฝาก
คลัง*

การเบิกเงิน การจ่ายเงินและโอนขายบิล

ข้อ ๒๑ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน การขายฝากเป็นหน่วยงานผู้เบิก เมื่อเจ้าหน้าที่การเงิน ได้รับใบสั่งตามข้อ ๑๔ ให้ใช้เป็นหลักฐานประกอบคำขอ อนุมัติเบิกเงินจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขาที่เป็นผู้เบิก เพื่อเบิกเงินจากคลังใน

*การเบิกเงิน
กรณีสำนักงาน
ที่ดินจังหวัด/
สาขาเป็น
หน่วยงานผู้เบิก*

ระบบ GFMS ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ ๒๒ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน การขายฝากเป็นหน่วยงานย่อย ให้ฝ่ายทะเบียน ส่ง หลักฐานคำขอรับเงินสินไถ่ที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ให้ เจ้าหน้าที่การเงินสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขาผู้เบิก ใช้เป็นหลักฐานประกอบ การจัดทำคำขอเบิกเงินจากคลังในระบบ GFMS ตาม ระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

การเบิกเงิน

กรณีสำนักงาน

ที่ดินสาขา/ส่วน

แยกเป็น

หน่วยงานย่อย

ข้อ ๒๓ การขอเบิกเงินในระบบ GFMS ให้ เจ้าหน้าที่การเงินบันทึกขอเบิกเงินจากคลังด้วยแบบ ขบ.๐๓ ประเภทเอกสาร KI ตามระเบียบที่กระทรวง การคลังกำหนด

การบันทึกขอ

เบิกเงินจากคลัง

ข้อ ๒๔ การจ่ายเงินให้จ่ายผ่านระบบ อิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ให้ผู้มีสิทธิรับเงิน โดยให้ผู้มีสิทธิรับเงินกรอกแบบแจ้งข้อมูลการรับเงินโอน ผ่านระบบตามที่กระทรวงการคลังกำหนด พร้อมแนบ สำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร

การจ่ายเงินให้

ผู้รับ

ข้อ ๒๕ การโอนขายบิลในระบบ GFMS ให้ เจ้าหน้าที่การเงินนำหลักฐานที่ได้รับตามข้อ ๒๒ มาบันทึก ขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขาที่เป็นหน่วยงานผู้เบิก เพื่อขอเบิกเงิน โดยการโอนขายบิลในระบบ GFMS และให้ส่งสำเนา เอกสารดังกล่าวให้ฝ่ายทะเบียน

การโอนขายบิล

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

หลักฐานการ

จ่าย

เป็นหลักฐานการจ่ายและให้เก็บไว้ให้สำนักงานการ
ตรวจเงินแผ่นดินตรวจสอบ

ส่วนที่ ๓

การรายงานและการบัญชี

ข้อ ๒๗ ให้บันทึกรายการบัญชีเกี่ยวกับการวาง
ทรัพย์สินเป็นสินไถ่ในระบบ GFMS และจัดทำทะเบียน
คุมการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ตามรูปแบบที่กำหนดแนบ
ท้ายระเบียบนี้

การบันทึก
รายการบัญชี
และทำทะเบียน
คุม

ข้อ ๒๘ ให้จัดทำรายงานทุกสิ้นวันทำการ
และแสดงจำนวนเงินรวมของทรัพย์สินเป็นสินไถ่ในช่อง
หมายเหตุของรายงานเงินคงเหลือประจำวัน เสนอเจ้า
พนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้า
พนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี

การจัดทำ
รายงานเงิน
คงเหลือ

ข้อ ๒๙ ทุกสิ้นเดือนให้จัดทำรายงานทรัพย์สิน
เป็นสินไถ่ ตามรูปแบบที่กำหนดแนบท้ายระเบียบนี้ เสนอ
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกทราบ

ให้จัดทำ
รายงานทรัพย์สิน
อันเป็นสินไถ่ทุก
สิ้นเดือน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน



(ท.ล. ๕)

ตัวอย่างคำขอวางทรัพย์สินเป็นสินได้

คำขอวางทรัพย์สินเป็นสินได้

ฉบับที่.....

ที่ดิน

(ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ครอบครัว.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัจจริงว่า:-

ข้อ ๑. เนื่องจากผู้ขายฝากได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้กับ.....

ณ สำนักงานที่ดิน.....ตามหนังสือสัญญาขายฝาก มีกำหนดวันที่.....ฉบับลงวันที่.....

เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) ซึ่งครบกำหนดเวลาได้คืนค่างานหนังสือสัญญาขายฝากหรือ

หนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาได้จากขายฝาก ในวันที่.....ประสงค์จะชำระสินได้และขอไถ่ถอนจากขายฝาก

ที่ดินแปลงดังกล่าวนี้ แต่เนื่องจากการชำระสินได้ไม่อาจจะทำได้เพราะ.....(ระบุเหตุที่ขอวางทรัพย์สิน)

จึงขอวางทรัพย์สินเป็นสินได้เพื่อขอไถ่ถอนจากขายฝากที่ดิน จำนวน.....บาท (.....)

ต่อสำนักงานที่ดิน.....เพื่อให้ผู้ซื้อฝากมารับเอาเงินค่าสินได้ดังกล่าว และขอสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้

โดยมีเงื่อนไขการรับทรัพย์สินเป็นสินได้ ว่าผู้ซื้อฝากต้องส่งมอบเอกสาร คือ () โฉนดที่ดิน / หนังสือรับรองการทำประโยชน์

เลขที่.....เลขที่ดิน.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....() ดันฉบับ

สัญญาขายฝากที่ดินฉบับผู้ซื้อฝากฉบับลงวันที่.....() อื่น ๆ.....ระบุ.....ส่งมอบต่อเจ้าหน้าที่ก่อนจะรับ

สินได้ที่ได้วางไว้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าเป็นผู้สืบทอดทรัพย์สินเป็นสินได้ โดยเป็น () ผู้ขายฝาก / () ทายาทของผู้ขายฝาก / () ผู้รับโอนสิทธิการได้

และได้วางทรัพย์สินเป็นสินได้

() ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาได้จากขายฝากตามข้อ ๑.

() ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาได้จากขายฝาก

(ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสัญญาขายฝากไปด้วย

ตามมาตรา ๑๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒)

() ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาได้หรือนับแต่วันที่ได้ทำไปไม่อาจใช้สิทธิได้ให้สิ้นสุดลง

(ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิได้กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒)

ข้อ ๓. ฉะนั้นขอให้สำนักงานที่ดิน.....รับวางทรัพย์สินเป็นสินได้ของผู้ขายฝากไว้ และดำเนินการต่อไปด้วย

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าโดยคำนึงถึงความสัจจริงทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้ขอวางทรัพย์สิน

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

หมายเหตุ: ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือก

ตัวอย่างคำขอรับสินไถ่



(ท.ล. ๕)

คำขอรับสินไถ่

ฉบับที่.....

ที่ดิน

(ระบุรายละเอียดของที่ดินที่ยื่นคำขอ)

ระหว่าง.....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 เพื่อเป็นค่าไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินแปลงเครื่องหมาย
ข้างบนนี้ 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

(ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากเรื่องการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่)



ที่

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

เรื่อง การวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่

เรียน (ผู้ซื้อฝาก).....

อ้างถึง หนังสือสัญญาขายฝาก ลงวันที่.....

หนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ลงวันที่.....

ตามที่ท่านได้จดทะเบียนรับซื้อฝาก/ขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินโฉนดที่ดิน/หนังสือ
แสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
ไว้กับ (นาย/นาง/นางสาว) ผู้ขายฝาก เมื่อวันที่..... นั้น

สำนักงานที่ดิน..... ขอเรียนว่า ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่
ทรัพย์สินที่ขายฝากโดยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนด
ในพระราชบัญญัตินี้ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน 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 พร้อมด้วยเอกสาร
ตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดข้างต้น 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 รายละเอียด
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยมาเพื่อให้สำนักงานที่ดิน.....ซึ่งรับจดทะเบียนขายฝากที่ดิน
แปลงดังกล่าว ดำเนินการหมายเหตุติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด
ฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีायัดให้ทราบถึงกรณีที่มีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.....

โทรสาร.....

(ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ขายฝากเรื่องการรับสินไถ่และการจดทะเบียนไถ่ถอน)



ที่

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

เรื่อง การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

เรียน (ผู้ขายฝาก).....

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

ตามที่ท่านได้อื่นคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ไว้ที่สำนักงานที่ดิน.....

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

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.....

โทรสาร.....

วิธีการบันทึกการบัญชีเกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ในระบบ GFMS (ห้องที่เดียวกัน)

กรณีรับและนำส่งเงินฝากคลัง

1

| ลำดับ | รายการ | คำสั่งรับ/
GFMS Web online
ประเภทเอกสาร | ส่วนราชการ | | รหัสบัญชี |
|-------|--|---|--|--|----------------------------|
| | | | ชื่อบัญชี | | |
| 1 | บันทึกการรับเงินการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ | ZR- R3
นส.01 | | | |
| | 1.1 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค | ประเภทเอกสาร FB | เดบิต เงินฝากในมือ
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | | 1101010101
2207020102 |
| | 1.2 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร | ประเภทเอกสาร FB | เดบิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | | 1101020601
2207020102 |
| | 1.3 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค
(เฉพาะ ธงที่รับและนำส่ง Interface) | ประเภทเอกสาร IE | เดบิต พักเงินสดรับ
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | | 1101010110
2207020102 |
| | 1.4 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร
(เฉพาะ ธงที่รับและนำส่ง Interface) | ประเภทเอกสาร IE | เดบิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | | 1101020606
2207020102 |
| 2 | นำเงินฝากคลัง โดยการนำส่งเงินที่
บอจ. ธนาคารกรุงไทย ได้เลือก เงินฝากคลัง
ในใบนำฝาก ระบบ ธกษ. จะบันทึกการ
Auto | ประเภทเอกสาร FB | เดบิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | | 1101020601
2207020102 |
| | 2.1 กรณีนำส่งเงินเงินสด | ประเภทเอกสาร C) | เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โดยเงินออกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักเงินนำส่ง | | 5210010102 ✓
1101010112 |

| ลำดับ | รายการ | ส่วนราชการ | | |
|--|--------|---|---|---------------------------|
| | | คำสั่งงาน/
ประเภทเอกสาร | ชื่อบัญชี | รหัสบัญชี |
| 2.2 กรณีนำส่งเป็นเช็ค | | GMIS Web online
ประเภทเอกสาร CJ
ประเภทเอกสาร CJ | คำใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินออกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักงบ Clearing | 5210010102
1101010113 |
| 2.3 กรณีนำส่งเป็นเอกสารหรือรับชำระ | | ประเภทเอกสาร CJ | คำใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินออกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักเงินนำส่ง | 5210010102
1101010112 |
| 2.4 กรณีนำส่งเป็นเงินสดและเช็ค (Interface) | | ประเภทเอกสาร CJ | คำใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินออกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักเงินสดรับ | 5210010102
1101010110 |
| 2.5 กรณีนำส่งเป็นเอกสารหรือรับชำระ (Interface) | | ประเภทเอกสาร CJ | คำใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินออกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเงินนำส่งคลัง | 5210010102
1101020606 |
| 2.6 กรณีนำส่งเป็นผ่านระบบ KTB Corporate Online | | ประเภทเอกสาร CJ | คำใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินออกงบประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักเงินนำส่ง | 5210010102
1101010112 |
| - ระบบบันทึกการปฏิบัติงานคลัง Auto | | ประเภทเอกสาร R2 | พักเงินนำส่ง
เครดิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง | 1101010112
11010201601 |

| ลำดับ | รายการ | ส่วนรายการ | |
|-------|---|---|--|
| | | คำสั่งงาน/
GFMS Web online
ประเภทเอกสาร | ชื่อบัญชี |
| ๓ | - ระบบรับเพิ่มเงินฝากคลัง Auto
บันทึกการนำเงินฝากคลังในระบบ เมื่อได้รับ Pay-in Slip
จากธนาคาร ให้พิมพ์เลขอ้างอิง 16 หลัก บันทึกลง
หน้าจอในระบบ gfmis | ประเภทเอกสาร RX
Zsp_R2
นส.02-1 | เดบิต เงินฝากคลัง
เครดิต รายได้ระหว่างงวดงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R) |
| | 3.1 กรณีนำเงินสดมาเป็นเงินสดและเช็ค | ประเภทเอกสาร R2 | เดบิต พักเงินฝาก
เครดิต เงินสดในมือ |
| | - เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto | | เดบิต พักออ Clearing
เครดิต พักเงินฝาก |
| | - ระบบจะบันทึกรายการรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto | ประเภทเอกสาร RX | เดบิต เงินฝากคลัง
เครดิต รายได้ระหว่างงวดงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R) |
| | 3.2 กรณีส่งเงินธนาคารที่ชำระ | ประเภทเอกสาร R2 | เดบิต พักเงินฝาก
เครดิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง |
| | - ระบบจะบันทึกรายการรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto | ประเภทเอกสาร RX | เดบิต เงินฝากคลัง
เครดิต รายได้ระหว่างงวดงาน - ปรับเงินฝากคลัง(T/R) |
| | | | 1101020501
4308010105 |
| | | | 1101010112
1101010101 |
| | | | 1101010113
1101010112 |
| | | | 1101020501
4308010105 |
| | | | 1101010112
1101020601 |
| | | | 1101020501
4308010105 |

๑๕

| ลำดับ | รายการ | คำสั่งงาน/
GPMIS Web online
ประเภทเอกสาร | ส่วนราชการ | |
|---|--------|--|--|--------------------------|
| | | | ชื่อบัญชี | รหัสบัญชี |
| 3.3 กรณีนำส่งเงินทดและเช็ค Interface
(เฉพาะ ส่วนที่รับและนำส่ง Interface)
- เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คได้ Auto | | ประเภทเอกสาร 19 | เดบิต พักเงินนำส่ง
เครดิต พักเงินได้รับ (Interface) | 1101010112
1101010110 |
| | | | เดบิต พักรอ Clearing
เครดิต พักเงินนำส่ง | 1101010113
1101010112 |
| 3.4 กรณีนำส่งเงินตามธนาคารที่รับชำระ (Interface)
- ระบบจะบันทึกรายการรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto | | ประเภทเอกสาร IX | เดบิต เงินฝากคลัง
เครดิต รายได้กระทรวงพาณิชย์ - บริษัทฝากคลัง/ค | 1101020501
4308010105 |
| | | | เดบิต พักเงินนำส่ง
เครดิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อรับฝากคลัง | 1101010112
1101020606 |
| 3.4 กรณีนำส่งเงินตามธนาคารที่รับชำระ (Interface)
- ระบบจะบันทึกรายการรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto (Interface) | | ประเภทเอกสาร IX | เดบิต เงินฝากคลัง
เครดิต รายได้กระทรวงพาณิชย์ - บริษัทฝากคลัง/ค | 1101020501
4308010105 |

การเบิกถอนเงินฝากคลัง (ห้องที่เดียวกัน)

| ลำดับ | รายการ | ส่วนราชการ | | รหัสบัญชี |
|-------|--|---|---|--------------------------|
| | | คำสั่งงาน/
GFMS Web online
ประเภทเอกสาร | ชื่อบัญชี | |
| 1 | การบันทึกถอนเงินฝากคลัง โดยใช้หลักฐานการขอเบิก และสำเนาหนังสือแนส่ง ให้บันทึกการถอนเบิกเงิน | ZFE60_K/
ขบ 03 | | |
| | 1.1 บันทึกการขอเบิกไม่อ้างใบสั่งซื้อ สิ่งจ้าง และจ่ายผ่านส่วนราชการให้บุคคลภายนอก | ประเภทเอกสาร KI | เดบิต เงินฝากอื่น - ระยะเวลา
เครดิต เจ้าพนักงานค้า - ภายนอก | 2207020102
2101010102 |
| | 1.2 กรมบัญชีกลางอนุมัติรายการถอนเบิกเงิน (Auto) | ประเภทเอกสาร KY | เดบิต ค่าจ้างกรมบัญชีกลาง
เครดิต รายได้กระทรวงกลาโหม - หน่วยงาน
รับเงินอุดหนุนจากกรมบัญชีกลาง (TSC) | 1102050124
4308010101 |
| | 1.3 ระบบจะบันทึกรายการโปรดเงินฝากคลัง Auto | ประเภทเอกสาร JO | เดบิต ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - บริษัทเอกชน (TSC)
เครดิต เงินฝากคลัง | 5210010105
1101020501 |
| | 1.4 กรมบัญชีกลางสั่งจ่ายเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ) กองหน่วยงานผู้เบิก (Auto) | ประเภทเอกสาร PY | เดบิต เงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ)
เครดิต ค่าจ้างกรมบัญชีกลาง | 1101020604
1102050124 |
| | 1.5 บันทึกจ่ายเงินให้กับผู้ผลิต | ZF_53_PM/
จจ 05
ประเภทเอกสาร PM | เดบิต เจ้าพนักงานค้า - ภายนอก
เครดิต เงินฝากธนาคาร (เงินนอกงบประมาณ) | 2101010102
1101020604 |

วิธีการบันทึกการบัญชีเกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นสินทรัพย์ในระบบ GFMS (ดังต่อไปนี้)

การได้รับและนำส่งเงินฝากคลัง

1

| ลำดับ | รายการ | คำสั่งงาน/
โปรแกรมเอกสาร | ส่วนราชการ | |
|-------|--|------------------------------------|--|--------------------------|
| | | | ชื่อบัญชี | รหัสบัญชี |
| 1 | บันทึกการรับเงินการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ | GFMS Web online
ประเภทเอกสาร | | |
| | 1.1 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค | ZRP_RB
นส 01
ประเภทเอกสาร RB | เดบิต เงินสดในมือ
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | 1101010101
2207020102 |
| | 1.2 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร | ประเภทเอกสาร RB | เดบิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | 1101020601
2207020102 |
| | 1.3 กรณีรับเป็นเงินสดและเช็ค
(เฉพาะ ส่วนที่รับและนำส่ง interface) | ประเภทเอกสาร IB | เดบิต พักเงินสดรับ
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | 1101010110
2207020102 |
| | 1.4 กรณีรับชำระผ่านธนาคาร
(เฉพาะ ส่วนที่รับและนำส่ง interface) | ประเภทเอกสาร IB | เดบิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อนำส่งคลัง
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | 1101020606
2207020102 |
| | 1.5 การรับชำระผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์
(KTB Corporate Online) | ประเภทเอกสาร RB | เดบิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง
เครดิต เงินฝากอื่น - ระยะยาว | 1101020601
2207020102 |
| 2 | นำเงินฝากคลัง โดยการนำส่งเงินที่
นาง. ธนาคารกรุงไทย ให้เลือก นำฝากคลัง
ในใบฝากฝาก ระบบ gukas จะบันทึกการขายการ
Auto | | | |
| | 2.1 กรณีนำส่งเป็นเงินสด | ประเภทเอกสาร CJ | เดบิต ค่าใช้จ่ายอะพาร์ตเมนต์ - หน่วยงาน
ใบเงินยอดอะพาร์ตเมนต์ให้กรมบัญชีกลาง (I/E)
เครดิต พักเงินนำส่ง | 5210010102
1101010112 |

| ลำดับ | รายการ | ส่วนราชการ | |
|---|--------|-----------------------------------|---|
| | | คำสั่งงาน/
ประเภทเอกสาร | ชื่อบัญชี |
| 2.2 กรณีนำส่งเป็นเช็ค | | GRMS Web online
ประเภทเอกสาร C | รหัสบัญชี |
| | | ประเภทเอกสาร C | เช็ค ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินคงเหลือประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักรอ Clearing |
| 2.3 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ | | ประเภทเอกสาร C | เช็ค ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินคงเหลือประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักเงินนำส่ง |
| | | ประเภทเอกสาร C | เช็ค ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินคงเหลือประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักเงินสดรับ |
| 2.4 กรณีนำส่งเป็นเงินสดและเช็ค (Interface) | | ประเภทเอกสาร C | เช็ค ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินคงเหลือประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักเงินสดรับ |
| | | ประเภทเอกสาร C | เช็ค ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินคงเหลือประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต เงินค่าระดมทุนบัญชีเงินฝาก |
| 2.5 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รับชำระ (Interface) | | ประเภทเอกสาร C | เช็ค ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินคงเหลือประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต เงินค่าระดมทุนบัญชีเงินฝาก |
| | | ประเภทเอกสาร C | เช็ค ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินคงเหลือประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักเงินนำส่ง |
| 2.6 กรณีนำส่งเงินผ่านระบบ KTB Corporate Online | | ประเภทเอกสาร C | เช็ค ค่าใช้จ่ายระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
โอนเงินคงเหลือประมาณให้กรมบัญชีกลาง (T/E)
เครดิต พักเงินนำส่ง |
| | | ประเภทเอกสาร R2 | เช็ค พักเงินนำส่ง
เครดิต เงินค่าระดมทุนบัญชีเงินฝาก |
| - ระบบบันทึกการนำส่งคลัง Auto | | | |

4

| ลำดับ | รายการ | ส่วนราชการ | | รหัสบัญชี |
|-------|--|---|--|--------------------------|
| | | คำสั่งงาน/
GEMS Web online
ประเภทเอกสาร | ชื่อบัญชี | |
| ๓ | - ระบบปรับปรุงเงินฝากคลัง Auto | ประเภทเอกสาร RX | เดบิต เงินฝากคลัง | 1101020501 |
| | บันทึกการนำเงินสดคลังในระบบ เมื่อได้รับ Pay-In Slip จากธนาคาร ให้พิมพ์เลขอ้างอิง 16 หลัก บันทึกเลขหน้าอยู่ในระบบ gfmis | ZRP_R2
นส.02-1 | เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (70) | 4308010105 |
| | 3.1 กรณีนำส่งเงินเป็นเงินสดและเช็ค | ประเภทเอกสาร R2 | เดบิต พักเงินนำส่ง
เครดิต เงินค้ำมือ | 1101010112
1101010101 |
| | - เมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คที่มี Auto | | เดบิต พักหรือ Clearing
เครดิต พักเงินนำส่ง | 1101010113
1101010112 |
| | - ระบบจะบันทึกรายการปรับปรุงเงินฝากคลังให้ Auto | ประเภทเอกสาร RX | เดบิต เงินฝากคลัง
เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (70) | 1101020501
4308010105 |
| | 3.2 กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่มีเกาะ | ประเภทเอกสาร R2 | เดบิต พักเงินนำส่ง
เครดิต เงินฝากธนาคารเพื่อนำส่งคลัง | 1101010112
1101020601 |
| | - ระบบจะบันทึกรายการปรับปรุงเงินฝากคลังให้ Auto | ประเภทเอกสาร RX | เดบิต เงินฝากคลัง
เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (70) | 1101020501
4308010105 |

| ลำดับ | รายการ | ส่วนราชการ | | รหัสบัญชี |
|-------|---|----------------------------|--|--------------------------|
| | | คำสั่งงาน/
ประเภทเอกสาร | ชื่อบัญชี | |
| 3.3 | กรณีนำส่งเงินสมทบและเงิน Interface
(เฉพาะ กองทัพบกและนำส่ง Interface)

- เมื่อธนาคารเรียนแบบเงินตามเช็คได้ Auto

- ระบบจะบันทึกการรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto | ประเภทเอกสาร 19 | เดบิต พักเงินนำส่ง
เครดิต พักเงินลดรับ (Interface) | 1101010112
1101010110 |
| | | | เดบิต พักขอ Clearing
เครดิต พักเงินนำส่ง | 1101010113
1101010112 |
| | | ประเภทเอกสาร 1X | เดบิต เงินฝากคลัง
เครดิต รับผิดชอบหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (TR) | 1101020501
4308010105 |
| | | ประเภทเอกสาร 19 | เดบิต พักเงินนำส่ง
เครดิต เงินฝากธนาคารรายบัญชีเพื่อมีคำสั่ง | 1101010112
1101020606 |
| 3.4 | กรณีนำส่งเงินผ่านธนาคารที่รัฐชำระ (Interface)

- ระบบจะบันทึกการรายการปรับเพิ่มเงินฝากคลังให้ Auto (Interface) | ประเภทเอกสาร 1X | เดบิต เงินฝากคลัง
เครดิต รับผิดชอบหน่วยงาน - ปรับเงินฝากคลัง (TR) | 1101020501
4308010105 |

กรณีโอนขายบิล (เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดที่มีการวางทรัพย์สินเงินฝากคลังให้สำนักงานที่ดินจังหวัดที่ดำเนินการจดทะเบียนขายฝาก)

5

| ลำดับ | รายการ | คำสั่งงาน/
GFMS Web online
ประเภทเอกสาร | ส่วนราชการ | รหัสบัญชี |
|-------|---|---|---|------------|
| ✓ | การบันทึกโอนขายบิลเงินฝากคลังให้สำนักงานที่ดินจังหวัดที่ดำเนินการจดทะเบียนขายฝาก (ค้างท้องถิ่น) | ZRP_RK
บข 04
ประเภทเอกสาร RK | เดบิต เงินรับฝากของรัฐบาล (ผู้โอน) 99999
เครดิต เงินฝากคลัง 15005

เดบิต เงินฝากคลัง (ผู้รับโอน) 15005
เครดิต เงินรับฝากของรัฐบาล 99999

เดบิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว (ผู้โอน) 15005
เครดิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว (ผู้รับโอน) 15005 | 2111020101 |
| | | | | 1101020501 |
| | | | | 1101020501 |
| | | | | 2111020101 |
| | | | | 2207020102 |
| | | | | 2207020102 |

กรณีโอนเงินฝากคลัง (เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด (หน่วยผู้เบิก) ที่ดำเนินการจดทะเบียนขายฝาก ได้รับโอนเงินฝากคลังจากสำนักงานที่ดินจังหวัดที่วางทรัพย์สิน)

| ลำดับ | รายการ | คำสั่งงาน/
GFMS Web online
ประเภทเอกสาร | ส่วนราชการ | รหัสบัญชี |
|-------|--|--|---|------------|
| | การบันทึกโอนเงินฝากคลัง โดยใช้หลักฐานการขอเบิก และสำเนาหนังสือแจ้ง ให้นำมาทำการขอเบิกเงิน

1. บันทึกการขอเบิกไม่อ้างอิงสิ่งอื่นใด
และจ่ายค่าส่วนราชการให้บุคคลภายนอก

2. กรมบัญชีกลางอนุมัติรายการขอเบิกเงิน (Auto) | ZF860_KJ/
ขบ 03

ประเภทเอกสาร KI

ประเภทเอกสาร KY | เดบิต เงินรับฝากอื่น - ระยะยาว
เครดิต เจ้าพนักงานรักษา - ภายนอก

ค้ำประกันบัญชีกลาง
เครดิต รายได้ระหว่างหน่วยงาน - หน่วยงาน
รับเงินฝากฉบับแรกจากกรมบัญชีกลาง (7/ค) | 2207020102 |
| | | | | 2101010102 |
| | | | | 1102050124 |
| | | | | 4308010101 |

| ลำดับ | รายการ | ส่วนราชการ | | |
|--|--|--|--|--------------------------|
| | | คำสั่งงาน/
ประเภทเอกสาร | ชื่อบัญชี | รหัสบัญชี |
| 3. ระบบจะบันทึกรายการการไหลของเงินฝากคลัง Auto | | GFMS Web online
ประเภทเอกสาร JO | เดบิต คำร้องขอระหว่างหน่วยงาน - บริษัทฝากคลัง (T/O)
เครดิต เงินฝากคลัง | 5210010105
1101020501 |
| | 4. กรมบัญชีกลางส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (เงินกองงบประมาณ) ของหน่วยงานผู้เบิก (Auto) | ประเภทเอกสาร PY | เดบิต เงินฝากธนาคาร (เงินกองงบประมาณ)
เครดิต ค่ารักษาระบบบัญชีกลาง | 1101020604
1102050124 |
| | 5. บันทึกจ่ายเงินให้กับผู้ผลิต | ZF_53_PAM/
จก 05
ประเภทเอกสาร PM | เดบิต เจ้าหน้าที่การค้า - ภายนอก
เครดิต เงินฝากธนาคาร (เงินกองงบประมาณ) | 2101010102
1101020604 |

คำอธิบายแบบทะเบียนคุมการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ (ห้องที่เดียวกัน)

ทะเบียนคุมเงินสินได้ถอนขายฝาก ใช้สำหรับบันทึกการรับและถอนเงินสินได้ถอนขายฝาก รหัสบัญชีเงินฝาก xxxxx

ในการรวมหน่วยเบิกจ่าย

การบันทึกรายการในช่องต่าง ๆ ให้ปฏิบัติตามดังนี้

| | |
|-----------------------------------|---|
| (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)

คำอธิบายรายงานการวางทรัพย์สินเป็นสินได้

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

คำอธิบายรายการรางวัลอื่นเป็นสินค้า

- | | |
|---------------------------------------|--|
| (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 | | เงินมัดจำรังวัด.....บาท |
| เหรียญกษาปณ์ | | เงินสินไถ่.....บาท |
| เช็คฉบับ | | รับหลังปิดบัญชี.....บาท |
| อื่น ๆ (ระบุชื่อ) | | |
| | | |
| | | |
| รวมทั้งสิ้น | บาท | |

จำนวนเงิน (ตัวอักษร)

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

(ลงชื่อ).....(5)..... หัวหน้ากองคลัง

คณะกรรมการเก็บรักษาเงินได้ตรวจนับเงินและหลักฐานแทนตัวเงินถูกต้องตามรายการข้างต้นแล้ว
 จึงได้นำเงินเข้าเก็บรักษาไว้ในตู้รับภัย

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

กรรมการ

กรรมการ

กรรมการ

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

หัวหน้าส่วนราชการ

ข้าพเจ้าได้รับเงินและเอกสารแทนตัวเงินตามรายละเอียดข้างต้นแล้ว

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 เงินวางทรัพย์สินได้.....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 | | | | | เงินสิ้นได้.....บาท
รับหลังปิดบัญชี.....บาท |
| | | | | | |

ลงชื่อ.....(7).....ผู้จัดทำรายงาน

(.....)

ตำแหน่ง.....

คณะกรรมการเก็บรักษาเงิน ได้ตรวจนับเงินคงเหลือประจำวันถูกต้อง ตามรายการข้างต้นแล้ว
และได้นำเงินสดเก็บรักษาไว้ในตู้มียกยเป็นที่ยอมรับแล้ว

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

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

(.....)

ตำแหน่ง.....

ข้าพเจ้า/ผู้รับมอบหมายได้รับเงินสดตามรายการข้างต้นแล้ว

เมื่อวันที่เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....(10).....ผู้รับเงิน

ลงชื่อ.....หัวหน้าหน่วยงานย่อย

✓

คำอธิบายแบบรายงานเงินคงเหลือประจำวัน(หน่วยงานย่อย)

รายงานเงินคงเหลือประจำวัน ใช้สำหรับแสดงรายละเอียดประเภทเงินคงเหลือที่อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานย่อย ได้แก่ เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินฝากส่วนราชการผู้เบิก โดยจัดเก็บข้อมูลจากทะเบียนคุมการรับและนำส่งหรือนำฝาก และทะเบียนคุมเงินนอกงบประมาณ ประเภทเงินมัดจำรังวัด

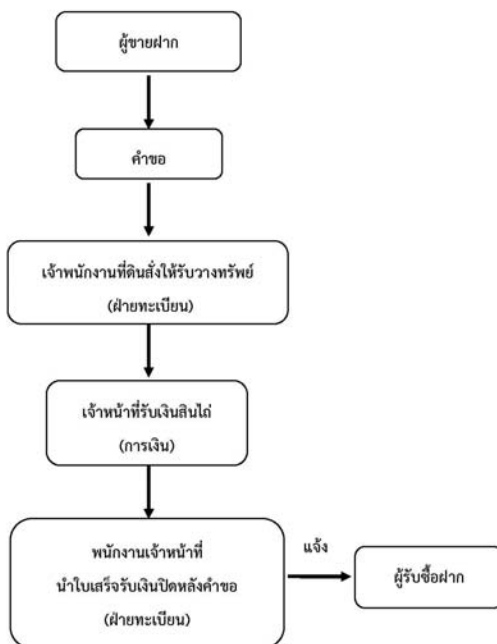
การบันทึกรายการในช่องต่าง ๆ ให้ปฏิบัติดังนี้

- | | |
|------------------------------|---|
| (1) ประเภท | ให้แสดงประเภทเงินและรายละเอียด (ถ้ามี) |
| (2) เงินสด | ให้แสดงยอดเงินคงเหลือแต่ละประเภทที่อยู่ในรูปของ เงินสด
เช็ค หรือตราฟั ซึ่งยอดรวมของเงินสดจะต้องเท่ากับจำนวนเงินที่
กรรมการตรวจนับได้ ณ สิ้นวันทำการ |
| (3) เงินฝากธนาคาร | ให้แสดงยอดเงินคงเหลือแต่ละประเภทที่ฝากธนาคาร |
| (4) เงินฝากส่วนราชการผู้เบิก | ให้แสดงยอดเงินมัดจำรังวัดคงเหลือที่ฝากสำนักงานที่ดินจังหวัด |
| (5) รวม | ให้แสดงยอดรวมของเงินแต่ละประเภท |
| (6) หมายเหตุ | ให้บันทึกข้อความอื่นที่จำเป็น เช่น รับเงินหลังปิดบัญชี.....บาท
บาท, เช็ค.....ฉบับ เป็นเงิน.....บาท เงินวางทรัพย์สิ้นได้
.....บาท ฯลฯ |
| (7) ลงชื่อ | ให้ผู้จัดทำรายงานลงลายมือชื่อ และเขียนชื่อ นามสกุล ด้วยตัว
บรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง |
| (8) กรรมการ | ให้คณะกรรมการที่แต่งตั้งตามระเบียบลงลายมือชื่อ |
| (9) ลงชื่อ | ให้หัวหน้าหน่วยงานย่อยลงลายมือชื่อ และเขียน ชื่อ นามสกุล
ด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจน พร้อมระบุตำแหน่ง |
| (10) ลงชื่อ.....ผู้รับเงิน | ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเงินสด ลงลายมือชื่อเมื่อรับเงินจาก
กรรมการในวันทำการถัดไป |

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

แผนภูมิ ๑

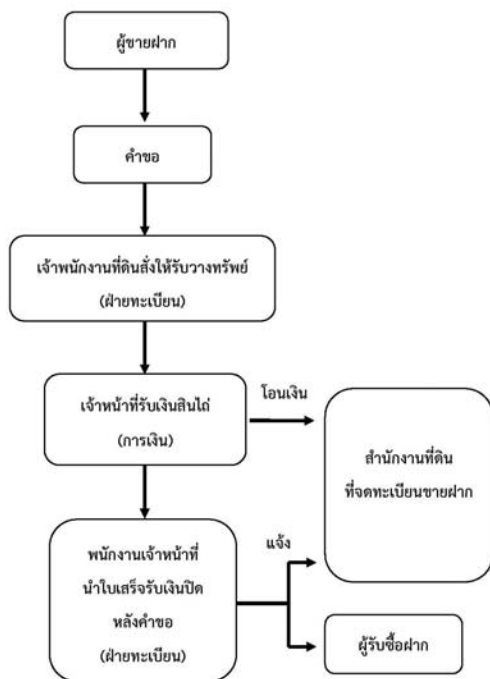
การวางทรัพย์สินเป็นสินได้ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

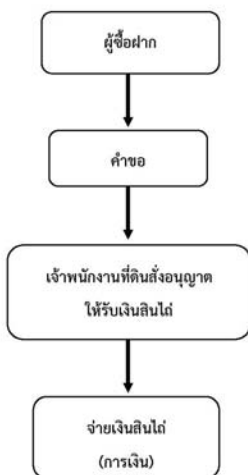
กันยายน ๒๕๖๒

แผนภูมิ ๒
การวางทรัพย์สินอันได้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด
และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒

แผนภูมิ ๓
การรับเงินสินได้ ณ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝาก



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒

**สรุปหลักเกณฑ์การวางทรัพย์สินเป็นสินได้ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒**

| | |
|---|--|
| ๑. หลักเกณฑ์การวางทรัพย์สิน | <p>ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์สินโดยอิสระสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้เพื่อสำนักงานที่ดินได้ ดังนี้</p> <p>๑.๑ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก</p> <p>๑.๒ ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดได้ที่จะนำไปในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก ในการนี้ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย (มาตรา ๑๗ วรรคสอง)</p> <p>๑.๓ กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิได้กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันกำหนดเวลาได้หรือนับแต่วันที่เกิดเหตุทำให้ไม่อาจใช้สิทธิได้ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง (มาตรา ๑๘ วรรคสอง)</p> <p>๑.๔ ในการวางทรัพย์สินตาม ๑.๑ , ๑.๒ , และ ๑.๓ ให้ผู้ขายฝากต้อง วางทรัพย์สินตามจำนวนสินได้ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก</p> |
| ๒. สำนักงานที่ดินที่ขอวางทรัพย์สิน | <p>๒.๑ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนขายฝากไว้</p> <p>๒.๒ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้</p> |
| ๓. การรับคำขอวางทรัพย์สินเป็นสินได้ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนไว้ | <p>๓.๑ ยื่นคำขอตามแบบ พ.ด. ๔ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>๓.๒ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์สินเป็นสินได้ให้ชัดเจนมีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขายฝากกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติตามรับเงินที่วางทรัพย์สิน</p> |
| ๔. การรับคำขอวางทรัพย์สินเป็นสินได้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้ | <p>๔.๑ ยื่นคำขอตามแบบ พ.ด. ๔ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และให้ระบุที่มาบนขอของคำขอด้วยตัวอักษรสีแดงว่า "คำขอต่างสำนักงาน"</p> <p>๔.๒ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์สินเป็นสินได้ให้ชัดเจนมีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขายฝากกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติตามรับเงินที่วางทรัพย์สิน</p> <p>๔.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประสานขอข้อมูลที่เกี่ยวข้องสำเนาถูกต้องจากสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก</p> <p>๔.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำสั่งไปยังสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก ด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นที่ และมีหนังสือมาส่งสำเนาคำขอ สำเนาใบเสร็จรับเงินและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ไปให้สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก</p> |
| ๕. การส่งรับวางทรัพย์สิน | <p>เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร /สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด /สาขา / ส่วนแยก แล่นำกรณี พิจารณาแล้ว "รับวางทรัพย์สิน" หรือ "ไม่รับวางทรัพย์สิน"</p> |
| ๖. ลงบัญชียึดที่ดิน | <p>พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุทุกสัปดาห์ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชียึดกรณีที่ดินผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินเป็นสินได้ (มาตรา ๑๘)</p> |

- ๒ -

| | |
|----------------------|--|
| ๗. การแจ้งผู้ซื้อฝาก | กรณีมีคำสั่งรับวางทรัพย์สินเป็นสินได้ ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์สินเป็นสินได้และสถานที่รับสินได้ภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์สินหรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ |
| ๘. การขอรับสินได้ | <p>๘.๑ ผู้ซื้อฝากยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารมาขอรับสินได้</p> <p>๘.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินได้ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่</p> <p>๘.๓ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร / สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา / ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง “อนุญาตให้รับสินได้” หรือ “ไม่อนุญาตให้รับสินได้”</p> |
| ๙. การแจ้งผู้ขายฝาก | พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินได้ของผู้ซื้อฝากภายในวันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินได้ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ |
| ๑๐. ค่าธรรมเนียม | ไม่มีกฎหมายให้เรียกเก็บ |

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๖๒

ประวัติผู้จัดพิมพ์



นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
ตำแหน่ง ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน

ประวัติ

วัน เดือน ปีเกิด

๑ ตุลาคม ๒๕๐๕

วุฒิการศึกษา

๑. นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
๒. เนติบัณฑิตไทย
๓. ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
๔. ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายมหาชน
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรม/ดูงาน:

๑. อบรมกฎหมายจัดสรร อาคารชุด ประเทศออสเตรเลีย
๒. ดูงานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และระบบข้อมูลที่ดิน ณ ประเทศอังกฤษ และสก๊อตแลนด์
๓. อบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูงของกรมที่ดิน (นทส.) รุ่นที่ ๑๗
๔. อบรมหลักสูตรนักบริหารกิจการยุติธรรม : การยุติธรรมทางแพ่ง และพาณิชย์ กระทรวงยุติธรรม
๕. อบรมหลักสูตรนักปกครองระดับสูง (นปส.) รุ่นที่ ๕๕ กระทรวงมหาดไทย
๖. อบรมหลักสูตรนักบริหารยุทธศาสตร์การป้องกันและปราบปราม การทุจริตระดับสูง” (นยปส.) รุ่นที่ ๗ สำนักงาน ป.ป.ช.
๗. อบรมหลักสูตรนักบริหารระดับสูง : หลักสูตรที่ ๒ (นบส.๒) รุ่นที่ ๙ สำนักงาน ก.พ.
๘. อบรมหลักสูตร วปอ. รุ่น ๖๐ วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
๙. อบรมหลักสูตรการสร้างผู้นำแห่งการเปลี่ยนแปลงตามกรอบ การปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ และการสร้างความสามัคคี ประองดอง (ป.ย.ป.๒) รุ่นที่ ๖ สำนักงาน ก.พ.

ประสบการณ์การทำงาน

| | |
|----------------|---|
| พ.ศ. ๒๕๒๗ | ทนายความ |
| พ.ศ. ๒๕๓๐ | นักวิชาการที่ดิน ๓, ๔ |
| (๑๗ ส.ค. ๒๕๓๐) | สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์, สมุทรปราการ |
| พ.ศ. ๒๕๓๓ | นิติกร ๔ กองนิติการ |
| พ.ศ. ๒๕๓๕ | เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๕ |
| | สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน |
| พ.ศ. ๒๕๓๘ | - เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖ |
| | สำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร |

- นักวิชาการที่ดิน ๖ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน
- นิติกร ๖ กองนิติการ
- พ.ศ. ๒๕๔๑ - เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ๗
- นิติกร ๗ กองนิติการ (หัวหน้ากลุ่มงานคดี
และหัวหน้ากลุ่มงานความรับผิดชอบ)
- พ.ศ. ๒๕๔๓ - นิติกร ๘ ว. กองนิติการ
(หัวหน้ากลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษา)
- พ.ศ. ๒๕๔๕ - เจ้าหน้าที่บริหารที่ดิน ๘
- นักวิชาการที่ดิน ๘
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
(ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)
- พ.ศ. ๒๕๕๑ นักวิชาการที่ดิน ๙ ขช.
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
(ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน)
- พ.ศ. ๒๕๕๔ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี
(ผู้อำนวยการระดับสูง)
- พ.ศ. ๒๕๕๕ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขต ๖
(ผู้อำนวยการระดับสูง)
- พ.ศ. ๒๕๕๕ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขต ๑
(ผู้อำนวยการระดับสูง)
- พ.ศ. ๒๕๕๖ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
(ผู้อำนวยการระดับสูง)
- พ.ศ. ๒๕๕๘ รองอธิบดีกรมที่ดิน (บริหารระดับต้น)
- พ.ศ. ๒๕๖๑ รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ
(นักวิเคราะห์นโยบายและแผนระดับทรงคุณวุฒิ)
- พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน

รางวัลการทำงาน

- บุคคลที่มีผลงานระดับดีเด่นในการป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติดด้านการปราบปรามยาเสพติด ประจำปี ๒๕๕๒ ของสำนักงาน ป.ป.ส. กระทรวงยุติธรรม
- บุคคลที่มีผลงานระดับดีเด่นในการป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติดด้านการส่งเสริมการแก้ไขปัญหายาเสพติด ประจำปี ๒๕๖๑ ของสำนักงาน ป.ป.ส. กระทรวงยุติธรรม
- รางวัลเครื่องหมายเชิดชูเกียรติสำหรับผู้ปฏิบัติหน้าที่หรือช่วยเหลือด้านการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๑ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช

ราชการพิเศษ ปัจจุบัน

๑. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน (การเวนคืน) กระทรวงคมนาคม
๒. อนุกรรมการไต่สวน ของคณะกรรมการ ป.ป.ช. สำนักงาน ป.ป.ช.
๓. คณะกรรมการจริยธรรมประจำสำนักงานกิจการยุติธรรม
๔. อนุกรรมการใน อ.ก.พ. กรมที่ดิน
๕. คณะกรรมการในคณะกรรมการตรวจสอบทรัพย์สิน สำนักงาน ป.ป.ส.
๖. คณะอนุกรรมการเพื่อศึกษาปัญหาการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน โดยมีขอบ สำนักงาน ป.ป.ช.
๗. อาจารย์พิเศษมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ฯลฯ
