



กรมที่ดิน
Department Of Land

พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

ประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

พ.ร.บ. ค้ำครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

พ.ร.บ. ทรัพย์สินสืบทอด พ.ศ. ๒๕๖๒
และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

สำนักกฎหมาย
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
๒๕๖๔

คำนำ

กรมที่ดินได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๔๔๔ โดยมีภารกิจหลักในการให้บริการประชาชน ด้านการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและการจัดการที่ดินของรัฐ โดยการรังวัด ทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดิน เพื่อให้ประชาชนมีความมั่นคงในการถือครองที่ดินและได้รับบริการที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการบริหารจัดการที่ดินของรัฐ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่เป็นกฎหมายหลักที่สำคัญต่อการปฏิบัติงานของกรมที่ดินในส่วน ที่เกี่ยวข้องกับทรัพยากรที่ดินของประเทศ ซึ่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เป็นต้นมา และได้มีการปรับปรุงพัฒนาให้เหมาะสมสอดคล้องกับเปลี่ยนแปลง ทางสังคม เศรษฐกิจ การเมืองอย่างต่อเนื่องตลอดมาจนถึงปัจจุบัน และยังมีกฎหมายซึ่งอยู่ในภารกิจ กรมที่ดินเพิ่มขึ้นอีก ๒ ฉบับ เนื่องในโอกาสครบรอบ ๑๒๐ ปี กรมที่ดินได้รวบรวมและจัดพิมพ์ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ประมวลกฎหมายที่ดินที่เป็นปัจจุบัน และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพระราชบัญญัติ ทรัพย์สินทางสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ กฎกระทรวงและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกสำหรับศึกษา ค้นคว้า และอ้างอิงในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน รวมถึงผู้สนใจที่จะทำ ความเข้าใจถึงสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการรวบรวมและจัดพิมพ์กฎหมายในโอกาสนี้ จะอำนวยความสะดวกในการนำไปใช้ศึกษาค้นคว้าและปฏิบัติงาน ตลอดจนอ้างอิงในการให้บริการ ประชาชนได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะทำให้การปฏิบัติงานตามภารกิจสำเร็จลุล่วงไปได้อย่างมี ประสิทธิภาพ ส่งผลให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนผู้รับบริการ

สำนักกฎหมาย

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

สารบัญ

หน้า

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	
---	--

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	๓
---	---

ประมวลกฎหมายที่ดิน	
--------------------	--

หมวด ๑	บทเบ็ดเสร็จทั่วไป	๑๑
หมวด ๒	การจัดที่ดินเพื่อประชาชน	๑๗
หมวด ๓	การกำหนดสิทธิในที่ดิน	๒๕
หมวด ๔	การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๒๘
หมวด ๕	การรังวัดที่ดิน	๓๖
หมวด ๖	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๓๙
หมวด ๗	การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา	๔๕
หมวด ๘	การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว	๔๖
หมวด ๙	การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท	๔๙
หมวด ๑๐	การค้าที่ดิน	๕๐
หมวด ๑๑	ค่าธรรมเนียม	๕๑
หมวด ๑๒	บทกำหนดโทษ	๕๓
อัตราค่าธรรมเนียมท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน		๕๖

กฎกระทรวง	
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๙๗)	๖๓
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗)	๖๗
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๙๗)	๖๙
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)	๗๑

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗)	๗๗
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐)	๘๓
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐)	๘๗
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๔ (พ.ศ. ๒๕๐๔)	๙๓
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)	๙๗
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๕ (พ.ศ. ๒๕๑๖)	๙๙
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๖ (พ.ศ. ๒๕๑๖)	๑๐๑
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑)	๑๐๗
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)	๑๐๙
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)	๑๑๑
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)	๑๔๓
กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕	๑๕๕
กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓	๑๖๓

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

หมวด ๑ บทเปิดเสร็จทั่วไป	๑๗๕
หมวด ๒ สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก	๑๗๗
บทเฉพาะกาล	๑๘๐

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

หมวด ๑	การยื่นคำขอและการสอบสวน	๑๘๗
หมวด ๒	ประเภทการจดทะเบียน	๑๙๑
หมวด ๓	การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือ สัญญาและแก้ทะเบียน	๑๙๔
หมวด ๔	การลงลายมือชื่อ	๒๐๐
หมวด ๕	การประกาศ	๒๐๑
หมวด ๖	การขยายกำหนดเวลาไถ่ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่	๒๐๑
หมวด ๗	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๒๐๔
หมวด ๘	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ภายหลังครบกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก	๒๐๗
หมวด ๙	ค่าธรรมเนียม	๒๐๘

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

หมวด ๑	บททั่วไป	๒๑๒
หมวด ๒	การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้	๒๑๓
หมวด ๓	การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้	๒๑๕
หมวด ๔	การขอรับสินไถ่	๒๑๖
หมวด ๕	ส่วนที่ ๑ การรับเงิน การนำเงินฝากคลัง ส่วนที่ ๒ การเบิกเงิน การจ่ายเงินและโอนขายปิด ส่วนที่ ๓ การรายงานและการบัญชี	๒๑๗ ๒๑๘ ๒๑๙

พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒

พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒

๒๒๓

กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒

กฎกระทรวงการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินทางปัญญา การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง

และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๓

๒๓๓

กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๓

๒๔๗

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขอตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินทางปัญญา
และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา
ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๓

หมวด ๑ การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญาในโฉนดที่ดินและหนังสือ

กรรมสิทธิ์ห้องชุด

๒๕๒

ส่วนที่ ๑ การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียน
ก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญา

๒๕๒

ส่วนที่ ๒ การเขียนคำขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญา

และการแก้ไข

๒๕๔

ส่วนที่ ๓ การลงลายมือชื่อ และการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญา

๒๕๖

หมวด ๒ การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา

๒๕๗

หมวด ๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา

๒๕๘

ส่วนที่ ๑ แบบพิมพ์ การยื่นคำขอ และการสอบสวน

๒๕๘

ส่วนที่ ๒ ประเภทการจดทะเบียน

๒๖๑

ส่วนที่ ๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญา

และการแก้ไข

๒๖๓

ส่วนที่ ๔ การจดทะเบียนนิติกรรม

๒๖๔

หมวด ๔ การจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินในโฉนดที่ดิน และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	๒๖๖
หมวด ๕ การอายัดหนังสือรับรองทรัพย์สิน	๒๖๙
หมวด ๖ ค่าธรรมเนียม	๒๗๐
หมวด ๗ การจัดเก็บหนังสือรับรองทรัพย์สินและสารบบ และการทำลายเอกสารเกี่ยวกับทรัพย์สิน	๒๗๐

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗



พระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๙๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๙๗
เป็นปีที่ ๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรที่จะประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗” ชื่อกฎหมาย

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป^๑ วันใช้บังคับ

มาตรา ๓ ประมวลกฎหมายที่ดินตามที่ตราไว้ต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นต้นไป วันใช้บังคับ
ป.ที่ดิน

^๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๗๘ (ฉบับพิเศษ) วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๔๙๗

กฎหมายเก่า
ที่ถูกยกเลิก

มาตรา ๔ ตั้งแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ซึ่งประกาศเปลี่ยนนามพระราชบัญญัติเมื่อรัตนโกสินทรศก ๑๒๔ เป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง

(๒) พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๗

(๓) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒

(๔) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๓

(๕) พระราชบัญญัติแก้ไขความในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

(๖) พระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘

(๗) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พุทธศักราช ๒๔๗๙

(๘) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙

(๙) พระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดยห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด เพื่อค้ากำไร พุทธศักราช ๒๔๘๕

(๑๐) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๑๑) พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๑๒) พระราชบัญญัติว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒) พุทธศักราช ๒๔๙๒

(๑๓) พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖

(๑๔) พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๔๙๓ และ

(๑๕) บรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นๆ ในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในประมวลกฎหมายที่ดิน หรือซึ่งแย้งหรือขัดต่อบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๕ ให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินแจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา^๒

วรรคสอง^๓ (ยกเลิก)

การแจ้งการครอบครองตามความในมาตรานี้ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด

มาตรา ๖ บุคคลที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่โดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติออกเอนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ ใช้บังคับ และผู้รับโอนที่ดินดังกล่าว ให้มีสิทธิขอรับเอนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับบุคคลที่ครอบครองที่ดินตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติออกเอนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ ใช้บังคับเป็นต้นมา และก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ถ้าไม่ดำเนินการให้ชอบด้วยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น การออกเอนดที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง^๔ และให้พระราชบัญญัติออกเอนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ คงใช้บังคับต่อไป

มาตรา ๗ ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองไว้แล้วตามพระราชบัญญัติออกเอนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๓๙ และยังมีได้รับคำรับรองว่าได้ทำประโยชน์แล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ถือว่าผู้ได้รับอนุญาตยังมีสิทธิที่จะมาขอคำรับรองจากนายอำเภอได้จนกว่าจะครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับจากวันสิ้นสุดเวลาแห่งการจับจองตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

การแจ้ง ส.ค. ๑

การแจ้ง ส.ค. ๑

ไม่ก่อให้เกิดสิทธิใหม่

การรับรองสิทธิของ
ผู้ดำเนินการตาม
กฎหมายเก่า

การรับรองสิทธิของ
ผู้ได้รับอนุญาตจับจอง
ตามกฎหมายเก่า

^๒ รัฐมนตรีได้ออกประกาศเรื่องแจ้งการครอบครองที่ดิน ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๗

^๓ ความในวรรคสองของมาตรา ๕ นี้ถูกยกเลิกโดยข้อ ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

^๔ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

ที่มาของแบบ หมายเลข ๓ หลัง ป.ที่ดิน	ในกรณีระยะเวลาแห่งการจับจองดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลง ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หากปรากฏว่าการทำประโยชน์จากที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองอยู่ในสภาพที่จะพึงขอคำรับรองว่า ได้ทำประโยชน์ดังกล่าวแล้วได้ ให้ยื่นคำขอต่อนายอำเภอเพื่อขอคำรับรองเสียภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่าที่ดินนั้นปลอดจากการจับจอง เว้นแต่นายอำเภอได้มีคำสั่งผ่อนผันให้เป็นการเฉพาะราย
หลักเกณฑ์ การทำประโยชน์	มาตรา ๘ การพิจารณาว่าที่ดินได้ทำประโยชน์แล้วหรือไม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ^๕
การโอนสิทธิ จับจอง	ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจอง แต่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ผู้ได้รับอนุญาตจะโอนไปไม่ได้เว้นแต่จะตกทอดโดยทางมรดก
การโอนสิทธิ ครอบครอง	มาตรา ๙ ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วให้โอนกันได้
รับรองการ หวงห้ามตาม กฎหมายเก่า	มาตรา ๑๐ ที่ดินซึ่งได้หวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช ๒๔๗๘ หรือตามกฎหมายอื่นอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงเป็นที่หวงห้ามต่อไป
การนำวิธีการ ดำเนินการตาม กฎหมายเก่ามาใช้ ต่อไป	มาตรา ๑๑ ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้คงใช้บทกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะในส่วนที่บัญญัติถึงวิธีการรังวัดและการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวข้างต้นต่อไปจนกว่าจะได้ออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว
การคุ้มครอง การถือสิทธิในที่ดิน	มาตรา ๑๒ บุคคลใดจะได้มาซึ่งที่ดินโดยมีสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาเช่าซื้อซึ่งได้กระทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้จดทะเบียน

^๕ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด^๖ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับ เมื่อได้มีการซื้อขายไปตามสัญญาเช่นนั้น ให้ถือเสมือนว่าผู้ซื้อหรือ ผู้เช่าซื้อมีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ตามกฎหมายเก่า

มาตรา ๑๓ บุคคลใดได้ขายฝากที่ดินไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าได้ทำการไถ่ถอนที่ดินนั้น เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินได้ใช้บังคับแล้ว ให้ถือเสมือนว่า ผู้นั้นเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

การรับรองสิทธิของ
ผู้ไถ่ถอนจากขาย
ฝาก

มาตรา ๑๔ บุคคลใดได้ดำเนินการขอจับจองที่ดินไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ยังไม่ได้รับอนุญาต ให้นายอำเภอ มีอำนาจดำเนินการตามนัยแห่งพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๔๗๙ ต่อไปจนถึงที่สุดได้

สิทธิของผู้ขอ
จับจองที่ดิน
ก่อน ป.ที่ดิน (ที่มา
ของใบเหยียบย่ำ
หลัง ป.ที่ดิน)

มาตรา ๑๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตาม พระราชบัญญัตินี้ และตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้มีอำนาจแต่งตั้ง เจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่กับออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้รักษาการตาม
กฎหมายและ
อำนาจ

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

วันบังคับใช้
กฎกระทรวง

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

จอมพล ป. พิบูลสงคราม

นายกรัฐมนตรี

^๖ รัฐมนตรีได้กำหนดไว้ในคำสั่งที่ ๑๓๗๙/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗

ประมวลกฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้	คำนิยาม
“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย	- ที่ดิน
“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึง สิทธิครอบครองด้วย	- สิทธิในที่ดิน
“ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว	- ใบจอง
“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว	- หนังสือรับรอง การทำประโยชน์
“ใบไต่สวน” หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย	- ใบไต่สวน
“โฉนดที่ดิน” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”	- โฉนดที่ดิน
“การรังวัด” หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน	- การรังวัด
“การค้ำที่ดิน” ^๑ (ยกเลิก)	

^๑ นิยามคำว่า “การค้ำที่ดิน” ถูกยกเลิกโดย พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ. ศ. ๒๕๕๑

- ทบวงการเมือง	“ทบวงการเมือง” ^๒ หมายความว่า (๑) ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น (๒) หน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่ใช่รัฐวิสาหกิจ
- คณะกรรมการ	“คณะกรรมการ” ^๓ หมายความว่า คณะกรรมการจัดที่ดิน
- พนักงาน เจ้าหน้าที่	“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้ และพนักงานอื่นซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้
- อธิบดี	“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน
- รัฐมนตรี	“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายนี้
ที่ดินของรัฐ	มาตรา ๒ ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ให้ถือว่าเป็นของรัฐ
ที่ดินเอกชน (กรรมสิทธิ์ในที่ดิน)	มาตรา ๓ บุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในกรณีต่อไปนี้ (๑) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ หรือได้มา ซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ (๒) ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพหรือกฎหมายอื่น
ที่ดินเอกชน (สิทธิครอบครอง)	มาตรา ๔ ภายใต้บังคับมาตรา ๖ บุคคลใดได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ให้มีสิทธิครอบครองสืบไปและให้คุ้มครองตลอดถึงผู้รับโอนด้วย
การโอนต้อง จดทะเบียน	มาตรา ๔ ทวิ ^๔ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

^๒ นิยามคำว่า “ทบวงการเมือง” แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖

^๓ นิยามคำว่า “คณะกรรมการ” แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

^๔ มาตรา ๔ ทวิ เพิ่มเติมโดยข้อ ๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๕ ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอ เวนคืนสิทธิให้แก่รัฐ
เวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

มาตรา ๖^๕ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ บุคคลใด การทอดทิ้ง
มีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากบุคคลนั้น ไม่ทำประโยชน์
ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เกินกำหนดเวลา
ดังต่อไปนี้

- (๑) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน - กรณีโฉนด
- (๒) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เกินห้าปีติดต่อกัน - หนังสือรับรอง
การทำประโยชน์

ให้ถือว่าเจตนาละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือ การดำเนินการ
ที่ปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีได้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลได้สั่ง ของรัฐ
เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐเพื่อ
ดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป

มาตรา ๗^๖ (ยกเลิก)

มาตรา ๘^๗ บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การดูแลรักษา
หรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนั้น ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ที่สาธารณสมบัติ
ให้อธิบดีมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา และดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณี ของแผ่นดิน
อำนาจหน้าที่ดังกล่าวนี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้ใช้ได้

ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือ การถอนสภาพ
ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือเป็นที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ หรือการโอนเพื่อใช้
ตามความต้องการของทบวงการเมืองอาจถูกถอนสภาพหรือโอนไปเพื่อใช้ประโยชน์
อย่างอื่น หรือนำไปจัดเพื่อประชาชนได้ในกรณีดังต่อไปนี้

^๕ มาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

^๖ มาตรา ๗ นี้ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๓ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖

^๗ มาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

ที่สาธารณประโยชน์ ประชาชนใช้ ประโยชน์ร่วมกัน	(๑) ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ถ้าทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนจัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนแล้ว การถอนสภาพหรือโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ แต่ถ้าพลเมืองได้เลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และมีได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตามอำนาจกฎหมายอื่นแล้ว การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา
ที่ดินที่ใช้เพื่อ ประโยชน์ของ แผ่นดินโดยเฉพาะ	(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองใด ถ้าทบวงการเมืองนั้นเลิกใช้หรือไม่ต้องการหวงห้ามหรือสงวนต่อไป เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพแล้ว คณะรัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองซึ่งมีหน้าที่เป็นผู้ใช้หรือจัดหาประโยชน์ก็ได้ แต่ถ้าจะโอนต่อไปยังเอกชน ให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ และถ้าจะนำไปจัดเพื่อประชาชนตามประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา
การออกกฎหมาย	การตราพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาตามวรรคสองให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินแนบท้ายพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย
การนำที่ดินของรัฐ ขึ้นทะเบียน	มาตรา ๘ ทวิ ^๑ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง หรือที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งได้ถอนสภาพตามมาตรา ๘ (๑) แล้ว รัฐมนตรีมีอำนาจที่จะจัดขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง*
ขั้นตอนการขึ้น ทะเบียน	ก่อนที่จะจัดขึ้นทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้มีการรังวัดทำแผนที่ และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่ประกาศการจัดขึ้นทะเบียนให้ราษฎรทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศให้ปิดในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และในบริเวณที่ดินนั้น

^๑ มาตรา ๘ ทวิ เพิ่มเติมโดยข้อ ๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๕ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

การจัดขึ้นทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษา และให้มีแผนที่แนบท้ายประกาศด้วย

มาตรา ๘ ตรี^๙ ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ อธิบดีอาจจัดให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลวงเพื่อแสดงเขตไว้เป็นหลักฐาน

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลวง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง*

ที่ดินตามวรรคหนึ่งแปลงใดยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลวง เขตของที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักฐานของทางราชการ

มาตรา ๙ ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่และการป่าไม้ ที่ดินของรัฐนั้นถ้ามิได้มีสิทธิครอบครอง หรือมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว** ห้ามมิให้บุคคลใด

(๑) เข้าไปยึดถือ ครอบครอง รวมตลอดถึงการก่อสร้างหรือเผาป่า

(๒) ทำด้วยประการใด ให้เป็นการทำลาย หรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน ที่หิน

ที่กรวด หรือที่ทราย ในบริเวณที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามในราชกิจจานุเบกษา*** หรือ

(๓) ทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเป็นอันตรายแก่ทรัพยากรในที่ดิน

มาตรา ๙ ทวิ^{๑๐} (ยกเลิก)

มาตรา ๙/๑^{๑๑} ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ เสียค่าตอบแทนเป็นรายปีให้แก่เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่

^๙ มาตรา ๘ ตรี เพิ่มเติมโดยข้อ ๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๖ (พ.ศ. ๒๕๑๖) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

** คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๐๙/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๓๘

*** รัฐมนตรีได้ประกาศหวงห้าม ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๒๓

^{๑๐} มาตรา ๙ ทวิ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๓ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๑๑} มาตรา ๙/๑ เพิ่มเติมโดยมาตรา ๓ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

	ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัด ทั้งนี้ ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้
การแบ่ง ค่าตอบแทน	ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัดแบ่งค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัดในอัตราร้อยละสี่สิบของค่าตอบแทนที่ได้รับภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ เพื่อเป็นรายได้ขององค์การบริหารส่วนจังหวัด และให้ค่าตอบแทนส่วนที่เหลือตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ในกรณีที่ที่ดินดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้ค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นทั้งหมด
การจัดหา ผลประโยชน์ ในที่ดินของรัฐ	มาตรา ๑๐ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น ให้อธิบดีมีอำนาจจัดหาผลประโยชน์ ในการจัดหาผลประโยชน์ ให้รวมถึงจัดทำให้ที่ดินใช้ประโยชน์ได้ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ
หลักเกณฑ์	หลักเกณฑ์และวิธีการจัดหาผลประโยชน์ ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง* แต่สำหรับการขาย การแลกเปลี่ยน และการให้เช่าซื้อที่ดินต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี
ข้อคำนึงถึงอนาคต	การดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ตามความในมาตรานี้ ให้คำนึงถึงการที่จะสงวนที่ดินไว้ให้อนุชนรุ่นหลังด้วย
การมอบให้ทบวง การเมืองอื่นเป็น ผู้จัดหาประโยชน์	มาตรา ๑๑ การจัดหาผลประโยชน์ซึ่งที่ดินของรัฐตามนัยดังกล่าวมาในมาตราก่อนนี้ รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐ หรือบำรุงท้องถิ่นก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง**

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ พ.ศ. ๒๕๐๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

** กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ พ.ศ. ๒๕๐๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

มาตรา ๑๒ ที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง รัฐมนตรี การขอสัมปทาน
มีอำนาจให้สัมปทาน ให้ หรือให้ใช้ในระยะเวลาอันจำกัด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตาม
หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง*

บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนถึงกฎหมายว่าด้วยการเหมืองแร่
และการป่าไม้

มาตรา ๑๓ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ตั้งสำนักงานที่ดิน
ให้รัฐมนตรีมีอำนาจจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดขึ้น จังหวัด

จังหวัดใดมีความจำเป็นที่จะต้องตั้งที่ทำการที่ดินมากกว่าหนึ่งแห่ง ตั้งสำนักงานที่ดิน
ให้รัฐมนตรีมีอำนาจจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาขึ้น โดยให้สังกัดอยู่ในสำนักงาน สาขา
ที่ดินจังหวัด

การจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขา ให้ประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษา

หมวด ๒

การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

มาตรา ๑๔^{๑๒} ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการ คณะกรรมการ
จัดที่ดิน” ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ จัดที่ดิน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดี
กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมป่าไม้ อธิบดี
กรมพัฒนาที่ดิน อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ อธิบดีกรมส่งเสริม
สหกรณ์ อธิบดีกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช เลขาธิการสำนักงาน
การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผน

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๐๓) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๑ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

^{๑๒} มาตรา ๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒

	ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ด้านการจัดการที่ดิน ด้านทรัพยากรดิน ด้านการปฏิรูปที่ดิน ด้านการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด้านกฎหมาย ด้านเทคโนโลยี ภูมิสารสนเทศ หรือด้านเศรษฐศาสตร์ จำนวนไม่เกินเจ็ดคนเป็นกรรมการ
กรรมการและเลขานุการ	ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้อธิบดีกรมที่ดิน แต่งตั้งข้าราชการของกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	มาตรา ๑๕^{๑๓} กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดำรงตำแหน่งมีกำหนดสี่ปี กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่พ้นจากตำแหน่ง คณะรัฐมนตรีจะแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอีกก็ได้
การพ้นจากตำแหน่งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	มาตรา ๑๖ นอกจากการออกจากตำแหน่งตามวาระตามความในมาตรา ๑๕ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ (๑) ตาย (๒) ลาออก (๓) ต้องจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษ หรือความผิดที่มีโทษชั้นลหุโทษ หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท (๔) คณะรัฐมนตรีให้ออกจากตำแหน่ง
กำหนดเวลาของผู้อยู่ตำแหน่ง	ในกรณีที่มีการพ้นจากตำแหน่งตามมาตรานี้ ให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิเป็นกรรมการแทน กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งเข้าแทนนี้ย่อมอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนดเวลาของผู้ซึ่งตนแทน
องค์ประชุม	มาตรา ๑๗ การประชุมของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง จึงเป็นองค์ประชุม
กรณีประธานไม่อยู่	มาตรา ๑๘ ในเมื่อประธานไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการเลือกตั้งกันขึ้นเองเป็นประธาน

^{๑๓} มาตรา ๑๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๑๙ การลงมติวินิจฉัยข้อปรักันนั้นให้ถือเอาเสียงข้างมาก เป็นประมาณ

กรรมการคนหนึ่งย่อมมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้ามีจำนวนเสียงลงคะแนนเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นได้อีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๒๐^{๑๔} ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดที่ดิน ตามประมวลกฎหมายนี้รวมทั้งให้อำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดแนวทางการจัดที่ดิน เพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัย และหาเลี้ยงชีพตามควรแก่สภาพและสอดคล้องกับนโยบายและแผนการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดินของประเทศ

(๒) วางแผนการถือครองที่ดินในการจัดที่ดิน

(๓) สงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(๔) กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดที่ดิน การออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเพื่อกิจการอื่นตามประมวลกฎหมายนี้

(๕) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ หรือตามที่คณะรัฐมนตรีหรือคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติมอบหมาย

ระเบียบหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับประชาชน เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้มีผลใช้บังคับได้

มาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีดำเนินการตามมติของคณะกรรมการ และมีอำนาจมอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวกับการจัดที่ดินได้ และถ้าสามารถทำได้ ให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องปฏิบัติการให้เป็นไปตามที่ได้รับมอบอำนาจไปนั้นโดยไม่ชักช้า และเพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้เจ้าพนักงานของทบวงการเมืองเช่นว่านั้นมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายนี้

มติที่ประชุม

อำนาจหน้าที่

มอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นจัดที่ดิน

^{๑๔} มาตรา ๒๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒

การเบิก งบประมาณแทน	ในการมอบอำนาจให้ทบทวนการเมืองดำเนินการตามความในวรรคก่อน รัฐมนตรีจะให้ทบทวนการเมืองเช่นนั้นเบิกเงินในงบประมาณของกรมที่ดิน ไปใช้จ่ายตามรายการในงบประมาณแทนกรมที่ดินก็ได้
อำนาจหน้าที่ของ รัฐมนตรี และ ผู้ได้รับมอบหมาย	มาตรา ๒๒ ให้รัฐมนตรีและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐมนตรีมอบหมาย มีอำนาจ ดังต่อไปนี้ (๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใด ๆ มาชี้แจงหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ (๒) เข้าไปยังสถานที่หรือที่ดินของทบทวนการเมือง องค์การของรัฐหรือเอกชนเพื่อตรวจสอบเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดที่ดิน และให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง เรียกเอกสารหลักฐาน หรือสิ่งอื่นที่เกี่ยวข้อง จากบุคคลที่อยู่ในสถานที่หรือที่ดินเช่นนั้น มาตรวจพิจารณาได้ตามความจำเป็น ในการนี้บุคคลเช่นนั้นต้องให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควร
อำนาจหน้าที่ของ พนักงานเจ้าหน้าที่	มาตรา ๒๓ ในการใช้อำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานของทบทวนการเมืองซึ่งมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๒๑ ต้องมีบัตรประจำตัว และแสดงแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง
เจ้าพนักงาน ตาม ป. อาญา	มาตรา ๒๔ ให้ถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ตามความในประมวลกฎหมายนี้ เป็นเจ้าพนักงานตามความหมายในกฎหมายลักษณะอาญา
การสำรวจที่ดิน	มาตรา ๒๕ ^{๑๕} เพื่อประโยชน์ในการจัดที่ดินหรือการสำรวจความอุดมสมบูรณ์ของดิน คณะกรรมการจะจัดให้มีการสำรวจที่ดินก็ได้ เมื่อเป็นการสมควรจะสำรวจที่ดินในท้องที่ใด ให้คณะกรรมการประกาศท้องที่นั้นเป็นเขตสำรวจที่ดินในราชกิจจานุเบกษา และให้ปิดประกาศนั้น ณ ที่ว่าการ

^{๑๕} มาตรา ๒๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

อำเภอและบ้านกำนันในตำบลที่อยู่ในเขตสำรวจ ประกาศของคณะกรรมการดังกล่าวให้มีแผนที่ประเมินเขตที่ดินที่กำหนดให้เป็นเขตสำรวจที่ดินไว้ท้ายประกาศด้วย แผนที่ดังกล่าวนี้ให้ถือว่าเป็นส่วนแห่งประกาศ

มาตรา ๒๖ ภายในเขตสำรวจที่ดินตามความในมาตรา ๒๕ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งอยู่ในเขตสำรวจที่ดิน มีหน้าที่

หน้าที่ของผู้มีสิทธิ
ในที่ดินในเขตสำรวจ

(๑) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ภายในระยะเวลาที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศกำหนด ตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง* ในกรณีเช่นนี้จะจัดให้บุคคลอื่นแจ้งแทนก็ได้

(๒) นำหรือจัดให้บุคคลอื่นนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปชี้เขตที่ดินซึ่งตนมีสิทธิหรือครอบครองอยู่ในเมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเวลาอันสมควร

(๓) ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่เป็นอย่างจริง ในกรณีที่จัดให้บุคคลอื่นนำชี้เขตที่ดินให้บุคคลซึ่งนำชี้เขตที่ดินเป็นผู้ลงชื่อรับรองการสำรวจที่ดินแทน

มาตรา ๒๗ นอกจากที่ดินที่ส่วนราชการหรือองค์กรของรัฐนำไปจัดตามกฎหมายอื่นแล้ว อธิบดีมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองให้ราษฎรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพได้ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบ** ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งให้รวมถึงรายการดังต่อไปนี้ คือ

การจัดที่ดิน
ของกรมที่ดิน
(ผืนใหญ่)

- (๑) จำนวนที่ดินที่จะแบ่งให้ครอบครอง
- (๒) หลักเกณฑ์สอบสวนคัดเลือกผู้เข้าครอบครอง
- (๓) วิธีที่ผู้เข้าครอบครองพึงปฏิบัติ

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๔ (พ.ศ. ๒๕๐๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

** ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘, ระเบียบฯ ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑) และระเบียบฯ ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๕๑)

(๔) หลักเกณฑ์การชดใช้ทุนที่ได้ลงไปในที่ดินนั้น และการเรียกค่าธรรมเนียมบางอย่าง

(๕) กิจการที่จำเป็นสำหรับการจัดแบ่งที่ดิน

ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการ ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ขอผ่อนผัน

การแจ้ง ส.ค. ๑

มาตรา ๒๗ ทวิ^{๑๖} ในกรณีที่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากบุคคลดังกล่าว ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันการแจ้งการครอบครองตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ และผู้ว่าราชการจังหวัดยังไม่ได้มีคำสั่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการให้เสร็จสิ้นโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นที่จะใช้สิทธิตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายนี้

แจ้งสิทธิในที่ดินที่

ได้มาก่อน ป.ที่ดิน

ในการเดินสำรวจ

มาตรา ๒๗ ตริ^{๑๗} เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ประกาศกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการสำรวจตามมาตรา ๕๘ วรรคสอง ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือผู้ซึ่งรื้อคำสั่งผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดตามมาตรา ๒๗ ทวิ แต่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นติดต่อกันจนถึงวันทำการสำรวจจริงวัดหรือพิสูจน์สอบสวน ถ้าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น ให้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ ที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ถ้ามิได้แจ้งการครอบครองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว แต่ได้นำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจจริงวัดตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศกำหนด ให้ถือว่ายังประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินนั้น

^{๑๖} มาตรา ๒๗ ทวิ เพิ่มเติมโดยข้อ ๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๑๗} มาตรา ๒๗ ตริ แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๓ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตาม
วรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน
ต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๒๘ ให้คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ
เพื่อช่วยเหลือในการดำเนินกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วรายงานคณะกรรมการ
ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๙ ในการดำเนินการตามความในมาตรา ๒๗ ที่ดินที่ได้รับมา
โดยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ตั้งอยู่ในท้องที่ใด ให้จัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนา
อยู่ในท้องที่นั้นได้รับ ได้ซื้อ ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อก่อน ต่อเมื่อมีที่ดิน
เหลืออยู่ จึงให้จัดให้บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่อื่นได้รับ ได้ซื้อ
ได้แลกเปลี่ยน หรือได้เช่าซื้อต่อไป

มาตรา ๓๐^{๑๘} เมื่อได้จัดให้บุคคลเข้าครอบครองในที่ดินรายใดแล้ว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐานก่อน และเมื่อปรากฏแก่
พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า บุคคลที่ได้จัดให้เข้าครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดิน
และทั้งได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการ
กำหนดโดยครบถ้วนแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้
โดยเร็ว

มาตรา ๓๑^{๑๙} โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออก
สืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิ
ในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕
ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์

^{๑๘} มาตรา ๓๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๖ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๑๙} มาตรา ๓๑ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

ห้ามโอน ๕ ปี	(๒) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนดห้าปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ข้อยกเว้น การห้ามโอน	ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์ เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์
ห้ามบังคับคดี	ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี
การสั่งขาดสิทธิ ในที่ดินที่จัดให้	มาตรา ๓๒ บุคคลใดเข้าครอบครองที่ดินตามนัยแห่งบทบัญญัติมาตรา ๓๐ ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการอธิบดีมีอำนาจสั่งให้บุคคลนั้นออกไปจากที่ดินนั้นได้ และนับตั้งแต่วันได้รับคำสั่งให้บุคคลนั้นขาดสิทธิอันจะพึงได้ตามระเบียบข้อบังคับทั้งหลายทันที
การอุทธรณ์คำสั่ง	ถ้าบุคคลนั้นไม่พอใจคำสั่งดังกล่าวในวรรคก่อน ก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันได้รับคำสั่ง แต่ถ้ารัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยสั่งการภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ให้ถือว่ารัฐมนตรีสั่งให้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นต่อไป แต่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของคณะกรรมการตามเดิม
คำสั่งเป็นที่สุด	คำสั่งของรัฐมนตรีให้ถือเป็นที่สุด
จัดที่ดินแปลงเล็ก แปลงน้อย	มาตรา ๓๓ ในเขตท้องที่ใดที่คณะกรรมการยังมิได้ประกาศเขตสำรวจที่ดินตามความในหมวดนี้ก็ดี หรือในกรณีที่สภาพของที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยก็ดี ราษฎรจะขออนุญาตจับจองที่ดินได้โดยปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด* และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตแล้ว ก็ให้ออกใบจองให้ต่อไป

* ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน และฉบับที่แก้ไข (ฉบับที่ ๕, ๖)

หมวด ๓ การกำหนดสิทธิในที่ดิน

มาตรา ๓๔^{๒๐} (ยกเลิก)

มาตรา ๓๕^{๒๑} (ยกเลิก)

มาตรา ๓๖^{๒๒} (ยกเลิก)

มาตรา ๓๗^{๒๓} (ยกเลิก)

มาตรา ๓๘^{๒๔} (ยกเลิก)

มาตรา ๓๙^{๒๕} (ยกเลิก)

มาตรา ๔๐^{๒๖} (ยกเลิก)

มาตรา ๔๑^{๒๗} (ยกเลิก)

มาตรา ๔๒^{๒๘} (ยกเลิก)

มาตรา ๔๓^{๒๙} (ยกเลิก)

มาตรา ๔๔^{๓๐} (ยกเลิก)

มาตรา ๔๕^{๓๑} (ยกเลิก)

^{๒๐} มาตรา ๓๔ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๒๑} มาตรา ๓๕ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๒๒} มาตรา ๓๖ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๒๓} มาตรา ๓๗ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๒๔} มาตรา ๓๘ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๒๕} มาตรา ๓๙ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๒๖} มาตรา ๔๐ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๒๗} มาตรา ๔๑ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๒๘} มาตรา ๔๒ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๒๙} มาตรา ๔๓ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๓๐} มาตรา ๔๔ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๓๑} มาตรา ๔๕ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

	มาตรา ๔๖ ^{๓๒} (ยกเลิก)
	มาตรา ๔๗ ^{๓๓} (ยกเลิก)
	มาตรา ๔๘ ^{๓๔} (ยกเลิก)
	มาตรา ๔๙ ^{๓๕} (ยกเลิก)
หลักเกณฑ์การ จำหน่ายที่ดินโดย อธิบดีกรมที่ดิน	มาตรา ๕๐ ในการที่อธิบดีใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง* และให้อธิบดีมีอำนาจเรียกค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้าของราคาที่ดินที่จำหน่ายนั้น ถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปี ให้อธิบดีโดยอนุมัติรัฐมนตรีมีอำนาจจัดการขายที่ดินนั้นด้วยวิธีผ่อนส่งภายในสิบปี อำนาจตามความที่กล่าวในวรรคแรกนั้น เมื่ออธิบดีเห็นเป็นการสมควร จะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลง ๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้
สิทธิในการตกลง กำหนดแปลง จำหน่าย	มาตรา ๕๑ ในกรณีที่อธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินอันจะพึงจำหน่ายตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใด หรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด
ขั้นตอนการ จำหน่ายที่ดิน	มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อธิบดีเห็นสมควรจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับราคาที่ดิน ถ้าไม่สามารถตกลงราคาที่ดินกันได้ ให้ نابทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์โดยอนุญาโตตุลาการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

^{๓๒} มาตรา ๔๖ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๓๓} มาตรา ๔๗ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๓๔} มาตรา ๔๘ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

^{๓๕} มาตรา ๔๙ ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๐๒

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

ราคาที่ดินที่จะพึงตกลงหรือที่จะพึงกำหนดโดยอนุญาโตตุลาการนั้นให้ถือ
ราคาตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่า
อธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่าย

การกำหนดราคา

มาตรา ๕๓ นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบตามความใน
มาตรา ๕๒ ให้อธิบดีมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน
บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกจากที่ดินภายใน
กำหนดหนึ่งปี

อำนาจการ

ครอบครองและ

ระยะเวลาต้องออก
จากที่ดิน

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไป
ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีจะใช้อำนาจ
จำหน่าย

กรณีมีการเช่าอยู่

มาตรา ๕๔ เมื่อมีการจำหน่ายที่ดินของผู้ใดตามนัยแห่งประมวล
กฎหมายนี้โดยวิธีเช่าซื้อหรือผ่อนชำระราคา ให้อธิบดีชำระราคาที่ดินให้แก่
ผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

การชำระราคา

ผ่อนชำระ

(๑) กรณีการจำหน่ายตามมาตรา ๓๙ ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในห้าปี

(๒) กรณีการจำหน่ายตามมาตรารอื่น ให้ผ่อนชำระราคาที่ดินภายในสิบปี

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปีของ
ราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม

ดอกเบี้ย

มาตรา ๕๕ ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตามความในมาตรา ๕๐
ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ
แล้วแต่กรณี ให้อธิบดีมีอำนาจเรียกที่ดินคืน ในการเรียกที่ดินคืน ให้สิทธิในที่ดิน
ตกเป็นของกรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบ หรือควรจะได้ทราบถึงการ
เรียกที่ดินคืน

การเรียกที่ดิน

ที่จำหน่ายคืน

หมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

หลักเกณฑ์การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	มาตรา ๕๖ ^{๓๖} ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง*
กรณีที่ดินมีเขตติดต่อหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ	มาตรา ๕๖/๑ ^{๓๗} การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด
องค์ประกอบของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	มาตรา ๕๗ ^{๓๘} โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มีข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นผู้ลงลายมือชื่อ ^{๓๙} และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญ กับให้มีสารบัญสำหรับจดทะเบียนไว้ด้วย

^{๓๖} มาตรา ๕๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

^{๓๗} มาตรา ๕๖/๑ เพิ่มเติมโดยมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๓๘} มาตรา ๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๑๙ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

^{๓๙} มาตรา ๑๙ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘:- การปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภออยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อน จนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป

โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีสิทธิในที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน นั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ^{๔๐}	จัดทำคู่ฉบับ
มาตรา ๕๘^{๔๑} เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในจังหวัดใดในปีใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์สำหรับปีนั้น เขตจังหวัดที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร	ประกาศกำหนด จังหวัดเดินสำรวจ
เมื่อได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัดในท้องที่นั้นโดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ว่าการกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ก่อนวันเริ่มต้นสำรวจไม่น้อยกว่าสามสิบวัน	ประกาศท้องที่และ วันเริ่มต้น
เมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย เพื่อทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย	หน้าที่ของ เจ้าของที่ดิน
ในการเดินสำรวจพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแต่งตั้งผู้ซึ่งได้รับการอบรมในการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เป็นเจ้าหน้าที่ออกไปพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แทนตนได้	การแต่งตั้ง เจ้าหน้าที่เดิน สำรวจ

^{๔๐} มาตรา ๕๗ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐

^{๔๑} มาตรา ๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

เป็นเจ้าพนักงาน ตาม ป. อาญา	ในการปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวล กฎหมายอาญา
หลักเกณฑ์การออก หนังสือแสดงสิทธิใน ที่ดิน (เดินสำรวจ)	มาตรา ๕๘ ทวิ^{๔๒} เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวน การทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนด ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้
บุคคลผู้มีสิทธิ	บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ
- กรณีมีหลักฐาน	(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยบบ่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ
- ครอบครองก่อน ป.ที่ดิน	(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี
- ครอบครองหลัง ป.ที่ดิน	(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดิน ภายหลังจากวันที่ประมวล กฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี่ยบบ่ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้ มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ
ผู้ครอบครอง ต่อเนื่อง	เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย
กรณีออกเกิน ๕๐ ไร่	สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณี ได้ไม่เกินห้าสิบไร่ถ้าเกินห้าสิบไร่ จะต้อง ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบ ที่คณะกรรมการกำหนด*

^{๔๒} มาตรา ๕๘ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

* ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ห้ามโอนและการ ยกเว้น ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าว โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่าย ห้ามบังคับคดี แห่งการบังคับคดี

มาตรา ๕๘ ตริ^{๔๓} เมื่อรัฐมนตรีเห็นสมควรจะให้มีการออกโฉนดที่ดิน การออกโฉนดที่ดิน สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศใน แบบย้ายแปลง ท้องที่ใด ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดท้องที่นั้นและวันที่เริ่ม ดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำหลักฐานเกี่ยวกับ การทำแผนที่เพื่อ ออกโฉนดที่ดิน ระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาปรับแก้ ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัด เว้นแต่ กรณีจำเป็นให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสำรวจรังวัด

เมื่อถึงกำหนดวันที่เริ่มดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามประกาศของ การระงับทำ รัฐมนตรีตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ที่ นิติกรรมที่ต้อง ต้องมีการรังวัดสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยใช้ระวางรูปถ่าย มีการรังวัด ทางอากาศในท้องที่ดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจะอนุญาต เฉพาะรายก็ได้ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด*

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา^{๕๘} ให้ออกแก่ผู้มีชื่อซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือ ชื่อเจ้าของโฉนด รับรองการทำประโยชน์

^{๔๓} มาตรา ๕๘ ตริ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

* ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๙)

ประกาศแจก และผลยกเล็ก น.ส. ๓ ก. เดิม	เมื่อได้จัดทำโฉนดที่ดินแปลงใดพร้อมที่จะแจกแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้มีสิทธิ และให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินแปลงนั้นได้ยกเลิกตั้งแต่วันที่กำหนดแจกโฉนดที่ดินตามประกาศดังกล่าว และให้ส่งหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย
ขอออกหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดิน เฉพาะราย	มาตรา ๕๔^{๔๔} ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายไม่ว่าจะได้มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๕๘ แล้วหรือไม่ก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด
ผู้ครอบครอง ต่อเนื่อง	เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองด้วย
การขอเฉพาะราย กรณีครอบครอง ก่อน ป. ที่ดิน แต่ไม่แจ้ง ส.ค. ๑	มาตรา ๕๔ ทวิ^{๔๕} ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่ไม่รวมถึงผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะรายเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายนี้กำหนด แต่ต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนดเพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามวรรคหนึ่ง
ผู้ครอบครอง ต่อเนื่อง	ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

^{๔๔} มาตรา ๕๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๔๕} มาตรา ๕๔ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

มาตรา ๕๙ ตริ^{๔๖} ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าปรากฏว่าเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามใบแจ้งการครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์ ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด*

กรณีรังวัดได้เนื้อที่
ต่างจาก ส.ค. ๑

มาตรา ๕๙ จัตวา^{๔๗} การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ มาตรา ๕๘ ตริ และมาตรา ๕๙ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกการดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย

การยกรายการ
ภาระผูกพันหรือ
เปลี่ยนแปลง
มาจดแจ้ง

มาตรา ๕๙ เบญจ^{๔๘} การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ และมาตรา ๕๙ ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก และให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยกเลิกแล้วนั้นคืนแก่เจ้าพนักงานที่ดิน เว้นแต่กรณีสูญหาย

การยกเลิก
หลักฐานเดิม

มาตรา ๖๐^{๔๙} ในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีผู้โต้แย้งสิทธิกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีอำนาจทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง หากตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร

การเปรียบเทียบ
ออกหนังสือแสดง
สิทธิในที่ดิน

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ไม่พอใจคำสั่งสั่งประการใดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคู่กรณีเพื่อทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ไม่พอใจคำสั่ง
ให้ฟ้องศาล

^{๔๖} มาตรา ๕๙ ตริ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

* ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)

^{๔๗} มาตรา ๕๙ จัตวา เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

^{๔๘} มาตรา ๕๙ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

^{๔๙} มาตรา ๖๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

การรื้อเรื่อง	ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รื้อเรื่องไว้ เมื่อศาลได้พิพากษาหรือมีคำสั่ง
รอผลพิจารณาคดี	ถึงที่สุดประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่ง แล้วแต่กรณี
การเพิกถอน/แก้ไข	มาตรา ๖๑^{๕๐} เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
เอกสารสิทธิในที่ดิน	การทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
และรายการ	หรือจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อน
ทะเบียน	หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่ง
ขั้นตอนดำเนินการ	รองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้
- ตั้งคณะกรรมการ	ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย
- แจ้งผู้มีส่วน	ตามวรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนชั้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน
ได้เสีย	หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
	เอกสารที่ได้จดแจ้งรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง
	มาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้าน
	ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน
- องค์ประกอบของ	คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
คณะกรรมการ	ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงาน
	ฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้น
	ตั้งอยู่เป็นกรรมการ
- ระยะเวลา	การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดี
สอบสวน	หรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มี
	คำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการ

^{๕๐} มาตรา ๖๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑

ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งส่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน	- กรณีขอขยาย เวลา
ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น	การพิจารณาของ ผู้มีอำนาจเพิกถอน แก้ไข
การดำเนินการเพิกถอนหนังสือหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป	การออกใบแทน
ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้	กรณีเขียน คลาดเคลื่อน
ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด	กรณีศาลสั่ง เพิกถอน/แก้ไข
การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง*	หลักเกณฑ์และ วิธีดำเนินการ

* กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

การแจ้งผลคดีเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินของศาล	มาตรา ๖๒ บรรดาคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินแล้ว เมื่อศาลพิจารณาพิพากษาคดีถึงที่สุดแล้ว ให้ศาลแจ้งผลของคำพิพากษาอันถึงที่สุดหรือคำสั่งนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ด้วย
การออกใบแทน	มาตรา ๖๓ โฉนดที่ดินของผู้ใดเป็นอันตราย ชำรุด สูญหายด้วยประการใด ให้เจ้าของมาขอรับใบแทนโฉนดที่ดินนั้นได้
ฉบับเดิมยกเลิก	เมื่อได้ออกใบแทนไปแล้ว โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น
ใช้กับใบจองและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย	สำหรับการขอใบแทนใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบไต่สวนให้นำความดังกล่าวข้างต้นมาใช้บังคับโดยอนุโลม
สร้างใหม่ทั้งคู่ฉบับ	มาตรา ๖๔^{๕๑} ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่ โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้*

หมวด ๕

การรังวัดที่ดิน

หลักเกณฑ์การรังวัด	มาตรา ๖๕ การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง**
--------------------	--

^{๕๑} มาตรา ๖๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

* ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดทำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย พ.ศ. ๒๕๒๔

** กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

มาตรา ๖๖ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานมีอำนาจ เข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้ แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบเสียก่อน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้ครอบครองที่ดินนั้นอำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี	อำนาจข่างรังวัด
ในกรณีต้องสร้างหมุดหลักฐานการแผนที่ในที่ดินของผู้ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสร้างหมุดหลักฐานลงได้ตามความจำเป็น	- เข้าที่ดิน - สร้างหมุดหลักฐาน
ในการรังวัด เมื่อมีความจำเป็นและโดยสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะ ขุดดิน ตัด รานกิ่งไม้หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งที่เกิดขวางแก่การรังวัดได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ ให้ระลึถึงการที่จะให้เจ้าของได้รับความเสียหายน้อยที่สุด	- อำนาจขุด - ตัดต้นไม้
มาตรา ๖๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดทำหลักหมายเขตที่ดิน หรือได้สร้างหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ลงไว้ในที่ใด ห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดนอกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่นั้นไปจากที่เดิม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน	ห้ามบุคคลอื่น เคลื่อนย้ายทำลาย หลักเขต
มาตรา ๖๘ เมื่อบุคคลใดมีความจำเป็นที่จะต้องกระทำการตามความในมาตรา ๖๗ ให้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขออนุญาต	ขออนุญาต ย้ายหลักเขต
ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่อนุญาต ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีได้ ภายในสิบห้าวันนับจากวันทราบคำสั่งไม่อนุญาต ให้รัฐมนตรีสั่งภายในหกสิบวันนับจากวันได้รับอุทธรณ์ คำสั่งรัฐมนตรีให้เป็นที่สิ้นสุด	กรณีไม่อนุญาต
ถ้ารัฐมนตรีไม่สั่งภายในกำหนดหกสิบวันดังกล่าวในวรรคก่อน ให้ถือว่าอนุญาต	อนุญาตโดยปริยาย
มาตรา ๖๙ เมื่อเป็นการสมควรจะทำการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระวางในท้องที่ใด ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน การประกาศให้ทำหนังสือปิดไว้ในบริเวณที่ดินเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบด้วย และให้แจ้งกำหนด วัน เวลา ไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบอีกชั้นหนึ่ง และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน	สอบเขตทั้งตำบล

	ผู้มีสิทธิในที่ดินตามความในวรรคก่อน จะตั้งตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการ รังวัดสอบเขตที่ดินของตนก็ได้
สร้างโฉนดใหม่	ที่ดินที่ได้ทำการสอบเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจทำโฉนดที่ดิน ให้ใหม่ แทนฉบับเดิม ส่วนฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกและให้ส่งคืน
สอบเขตเฉพาะราย	มาตรา ๖๙ ทวิ ^{๕๒} ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดิน เฉพาะรายของตนให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้
กรณีครอบครอง ไม่ตรง	ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ใน โฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดิน มีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการ สมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย
กรณีติดต่อไม่ได้/ ข้างเคียงไม่ลงชื่อ	ในกรณีที่เมื่ออาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มา ระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้ คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรอง แนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดิน ข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้ คำรับรองว่ามีได้นำทำการรังวัดถูกต้องที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่ หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสอง ไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต
- แก้ไขแผนที่หรือ เนื้อที่	
การแจ้งข้างเคียง	การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามวรรคสาม ให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง*
กรณีคัดค้าน/ ไกล่เกลี่ย	หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนไกล่เกลี่ย โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการ

^{๕๒} มาตรา ๖๙ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่มือไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้นำความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๗๐ เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ

(๑) เรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวางแนวเขต และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน

(๒) เรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน

มาตรา ๗๐ ทวิ^{๕๓} ให้ให้นำความในมาตรา ๖๖ และมาตรา ๗๐ มาใช้บังคับแก่การพิสูจน์สอบสวนที่ดินเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอนุโลม

หมวด ๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๗๑^{๕๔} ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่* จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่ง

^{๕๓} มาตรา ๗๐ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

^{๕๔} มาตรา ๗๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

* มาตรา ๑๙ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ :- การปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภออยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวปฏิบัติต่อไปพลางก่อน จนกว่ารัฐมนตรีจะได้ประกาศยกเลิกในราชกิจจานุเบกษาเป็นท้องที่ไป

และพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

จดทะเบียนOnline
(ปัจจุบันยังปฏิบัติ
ไม่ได้)

ในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา^{๕๕}

ยื่นคำขอ

มาตรา ๗๒^{๕๖} ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

ยื่นคำขอ

ต่างสำนักงาน

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

นิติกรรมโมฆะ

มาตรา ๗๓ เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

นิติกรรมโมฆียะ

หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็นโมฆียะกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จด

^{๕๕} มาตรา ๗๑ วรรคสอง เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๐

^{๕๖} มาตรา ๗๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๗๔ ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี	อำนาจสอบสวน และเรียกคนหรือ เอกสาร
ถ้ามีกรณีเป็นที่ยอมรับได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ยอมรับได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด	กรณีหลีกเลี่ยง กฎหมายหรือเพื่อ ประโยชน์ต่างด้าว
มาตรา ๗๕^{๕๗} การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี แล้วให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย	ทำสัญญาและ จดทะเบียน ทั้งสองฉบับ
มาตรา ๗๖ ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนและรังวัดหมายเขตไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน ให้ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๗๑	จดทะเบียน ไปไต่สวน
การจดทะเบียนดังกล่าวในวรรคก่อน ให้จดแจ้งในใบไต่สวน อนุโลมตามวิธีการว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน	
มาตรา ๗๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มีได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง*	วิธีการจดทะเบียน
มาตรา ๗๘ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจาก	แจ้งการครอบครอง (ครอบครองปรปักษ์)

^{๕๗} มาตรา ๗๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗), กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖), กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๖)

	นิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง*
การขอแบ่งแยกหรือรวมโฉนด	มาตรา ๗๙^{๕๘} ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงหรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑
- นำเรื่องคัดค้าน/ไกล่เกลี่ยมาใช้	เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ให้นำมาตรา ๖๙ ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลมด้วย และถ้าจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียก่อน
- จดทะเบียนก่อนออกแปลงแบ่งแยก	แล้วจึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้
ขอไถ่ถอนฝ่ายเดียว	มาตรา ๘๐^{๕๙} ในกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่นเมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิไถ่ถอนหรือผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้
	เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น
โอนมรดก	มาตรา ๘๑^{๖๐} การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้ ^{๖๑}

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

^{๕๘} มาตรา ๗๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๕๙} มาตรา ๘๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖

^{๖๐} มาตรา ๘๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

^{๖๑} มาตรา ๘๑ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็น ทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน
ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล
ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ที่ทำการ
ผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้น
แห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคล
ที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทและมีได้มาด้วยในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้
หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมี
หลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย
ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง^{๖๒}

สอบสวน และ
ประกาศการ
จดทะเบียน
โอนมรดก

ในกรณีที่มียายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสาร
ที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ
ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

โต้แย้งเปรียบเทียบ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้
ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับ
สิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว
ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ไม่พอใจฟ้องศาล

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่
หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาล
ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก
เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง
ถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

ฟ้องศาลระงับ
จดทะเบียน

^{๖๒} มาตรา ๘๑ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓)

ผู้จัดการมรดก	มาตรา ๘๒^{๖๓} ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา ๘๑ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลมเมื่อไม่มีผู้ใดโต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น หรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น
โอนมรดก	ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา ๘๑
ทรัสต์	ในกรณีที่ทรัสต์ของทรัสต์ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัสต์ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนได้
อายัด	มาตรา ๘๓^{๖๔} ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดที่ดินให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

^{๖๓} มาตรา ๘๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖

^{๖๔} มาตรา ๘๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว รับอายัดซ้ำ ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สิ่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่า การอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขอ อายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงาน คัดค้านเลิกอายัด เจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับ อายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ*

หมวด ๗

การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา

มาตรา ๘๔ การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบวชหลวงโรมันคาทอลิก การขออนุญาต มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรหรือมัสยิดอิสลาม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และ ได้มา ให้ได้มาไม่เกิน ๕๐ ไร่

ในกรณีที่เป็นการสมควร รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินจำนวนที่ กรณีเกิน ๕๐ ไร่ บัญญัติไว้ในวรรคแรกก็ได้

บทบัญญัติในมาตรานี้ไม่กระทบกระเทือนการได้มาซึ่งที่ดินที่มีอยู่แล้ว ข้อยกเว้น ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และการได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม โดยทางบทบัญญัติแห่งศาสนาอิสลามในจังหวัดที่มีตำแหน่งคณะโต๊ะเยติธรรม

มาตรา ๘๕ ในกรณีที่นิติบุคคลได้มาซึ่งที่ดินเกินกำหนด ตามความใน กรณีได้มาเกินสิทธิ/ มาตรา ๘๔ เมื่อประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวจัดการ การจำหน่าย จำหน่ายภายในห้าปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจ จำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความใน หมวด ๓ มาใช้บังคับต่อไป

* คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

หมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

ได้มาโดย สนธิสัญญา	มาตรา ๘๖ คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย														
ได้มาโดยทางอื่น	ภายใต้บังคับมาตรา ๘๔ คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง* และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี														
จำนวนที่พึงอนุญาต	มาตรา ๘๗ จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตราก่อนมีกำหนดดังนี้ <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>(๑) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน</td><td>๑ ไร่</td></tr> <tr> <td>(๒) ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน</td><td>๑ ไร่</td></tr> <tr> <td>(๓) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน</td><td>๑๐ ไร่</td></tr> <tr> <td>(๔) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน</td><td>๑๐ ไร่</td></tr> <tr> <td>(๕) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน</td><td>๑ ไร่</td></tr> <tr> <td>(๖) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน</td><td>๕ ไร่</td></tr> <tr> <td>(๗) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน</td><td>๑/๒ ไร่</td></tr> </table>	(๑) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน	๑ ไร่	(๒) ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน	๑ ไร่	(๓) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน	๑๐ ไร่	(๔) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน	๑๐ ไร่	(๕) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน	๑ ไร่	(๖) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน	๕ ไร่	(๗) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน	๑/๒ ไร่
(๑) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน	๑ ไร่														
(๒) ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน	๑ ไร่														
(๓) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน	๑๐ ไร่														
(๔) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน	๑๐ ไร่														
(๕) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน	๑ ไร่														
(๖) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน	๕ ไร่														
(๗) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน	๑/๒ ไร่														
กรณีจำนวนเกิน	คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (๓) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๔๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม														
ไม่กระทบจำนวน ก่อนกฎหมาย	มาตรา ๘๘ บทบัญญัติในมาตรา ๘๗ มิให้กระทบกระเทือนแก่ที่ดินของคนต่างด้าวที่มีอยู่แล้ว เกินกำหนดตามความในมาตรา ๘๗ ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ส่วนผู้ที่มีที่ดินอยู่แล้วน้อยกว่ากำหนด หรือผู้ที่ได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป อาจได้มาซึ่งที่ดินได้อีก แต่รวมแล้วต้องไม่เกินกำหนดตามมาตรา ๘๗														

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓

มาตรา ๘๙ เมื่อคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการใด ผู้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อกิจการนั้น จะใช้เพื่อกิจการอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตให้ใช้เพื่อกิจการอื่นใหม่ตามจำนวนที่ไม่เกินกำหนดในมาตรา ๘๗ ถ้าจะไม่ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต้องแจ้งให้ทราบตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง* ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น	เงื่อนไขการใช้ประโยชน์
คนต่างด้าวผู้ใดประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นใหม่ ให้ขออนุญาตใหม่ต่อรัฐมนตรีตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง** ถ้ารัฐมนตรีเห็นสมควรก็ให้มีอำนาจอนุญาต	ใช้กิจการใหม่
มาตรา ๙๐ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีและใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช้ที่ดินนั้นต่อไป หรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตใหม่ ให้จัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น	ไม่ใช่ต้องจำหน่าย
มาตรา ๙๑ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนี้ลดลง ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนด เวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น	กิจการใหม่ สิทธิอันลดลง ต้องจำหน่าย ส่วนเกิน
มาตรา ๙๒ คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินตามความในมาตรา ๘๗ วรรคสอง ถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้แล้ว ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น	ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข
มาตรา ๙๓ คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้ว ไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ ก็ได้	กรณีรับมรดก

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

** กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ได้มาไม่ชอบด้วยกฎหมาย	มาตรา ๙๔ บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม
กรณีเปลี่ยนสัญชาติเป็นต่างด้าว	มาตรา ๙๕ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่าย และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม
กรณีถือแทนต่างด้าว	มาตรา ๙๖ เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ให้อธิบดีมีอำนาจทำการจำหน่ายที่ดินนั้นและให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม
การนำเงินมาลงทุน	มาตรา ๙๖ ทวิ^{๖๕} บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี
หลักเกณฑ์	การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวง* อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้
- ประกอบธุรกิจ	(๑) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

^{๖๕} มาตรา ๙๖ ทวิ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

* กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕

- (๒) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี - ระยะเวลาลงทุน
- (๓) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร - ที่ตั้งที่ดิน
- เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
- มาตรา ๙๖ ตรี^{๖๖}** คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตาม ไม่ปฏิบัติตาม
มาตรา ๙๖ ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง เงื่อนไข/จำหน่าย
ตามมาตรา ๙๖ ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลา
ที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้น
กำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น
- คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ ไม่ใช้ที่ดิน
ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา จำหน่าย
ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

หมวด ๙

การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

- มาตรา ๙๗** นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว - นิติบุคคลต่างด้าว
- (๑)^{๖๗} บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน จำนวนหุ้น
ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้น
เป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
- เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ใบหุ้นชนิด
ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ ออกให้แก่ผู้ถือ
- (๒)^{๖๘} ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคน - จำนวนผู้ถือหุ้น
ต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วน
เป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

^{๖๖} มาตรา ๙๖ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒

^{๖๗} มาตรา ๙๗ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

^{๖๘} มาตรา ๙๗ (๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

- จำนวนสมาชิก	(๓) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าว เกินกว่ากึ่งจำนวน
หรือกิจกรรม	หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่
วัตถุประสงค์มูลนิธิ	(๔) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่ (๕) ^{๖๙} (ยกเลิก)
ผลการถือหุ้นของ นิติบุคคลต่างด้าว	มาตรา ๙๘ ^{๗๐} ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๙๗ เข้าถือหุ้นหรือ ลงหุ้น แล้วแต่กรณีในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา ๙๗ ให้ถือว่า นิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว
ได้มาไม่ชอบ	มาตรา ๙๙ ^{๗๑} ในกรณีที่นิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ จะ ได้มาหรือต้องจำหน่ายไปซึ่งสิทธิในที่ดิน ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๘ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม และให้นิติบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่และความรับผิดชอบเช่นเดียวกับที่ กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าวและบุคคลทั่วไป
เปลี่ยนสภาพ เป็นต่างด้าว	มาตรา ๑๐๐ นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติ ของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๑๐

การค้าที่ดิน^{๗๒}

มาตรา ๑๐๑^{๗๓} (ยกเลิก)

มาตรา ๑๐๒^{๗๔} (ยกเลิก)

^{๖๙} มาตรา ๙๗ (๕) ยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๐๒

^{๗๐} มาตรา ๙๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๓๕

^{๗๑} มาตรา ๙๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๒} หมวด ๑๐ ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๓} มาตรา ๑๐๑ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๔} มาตรา ๑๐๒ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

หมวด ๑๑

ค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๓^{๗๕} ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง* แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

อัตราค่าธรรมเนียม

ในกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ให้เรียกเก็บเฉพาะค่าธรรมเนียมเป็นค่าออกโฉนดที่ดิน ค่าออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ค่าหลักเขตที่ดิน และค่ามอบอำนาจในกรณีที่มีการมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยผู้มีสิทธิในที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปก่อนแต่ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมก็ได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ถ้าได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระ^{๗๖}

ค่าธรรมเนียม

ออกโฉนด

กรณีเดินสำรวจ

ในกรณีออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย^{๗๗}

ยกเว้นค่าธรรมเนียม/

ค่าใช้จ่าย ย้ายแปลง

มาตรา ๑๐๓ ทวิ^{๗๘} การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

ยกเว้นค่าธรรมเนียม

บริจาคให้ราชการ

^{๗๕} มาตรา ๑๐๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

* กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

^{๗๖} มาตรา ๑๐๓ วรรคสอง เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

^{๗๗} มาตรา ๑๐๓ วรรคสาม เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

^{๗๘} มาตรา ๑๐๓ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๖ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๒๐

เสียค่าธรรมเนียม ตามราคาประเมิน	มาตรา ๑๐๔ ^{๗๙} การขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ซึ่งใช้อยู่ในวันที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น
กรณีเก็บ ค่าธรรมเนียม ตามทุนทรัพย์	การขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง
	มาตรา ๑๐๕ ^{๘๐} (ยกเลิก)
	มาตรา ๑๐๕ ทวิ ^{๘๑} (ยกเลิก)
	มาตรา ๑๐๕ ตริ ^{๘๒} (ยกเลิก)
	มาตรา ๑๐๕ จัตวา ^{๘๓} (ยกเลิก)
	มาตรา ๑๐๕ เบญจ ^{๘๔} (ยกเลิก)
	มาตรา ๑๐๕ ฉ ^{๘๕} (ยกเลิก)
	มาตรา ๑๐๕ สัตต ^{๘๖} (ยกเลิก)

^{๗๙} มาตรา ๑๐๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๘๐} มาตรา ๑๐๕ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๘๑} มาตรา ๑๐๕ ทวิ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๘๒} มาตรา ๑๐๕ ตริ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๘๓} มาตรา ๑๐๕ จัตวา ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๘๔} มาตรา ๑๐๕ เบญจ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๘๕} มาตรา ๑๐๕ ฉ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๘๖} มาตรา ๑๐๕ สัตต ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๑๐๕^{๘๗} (ยกเลิก)

มาตรา ๑๐๖^{๘๘} (ยกเลิก)

หมวด ๑๒

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๑๐๗^{๘๙} ผู้ใดไม่นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่ หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตน หรือไม่ตั้งตัวแทนเพื่อการดังกล่าว ตามมาตรา ๕๘ หรือมาตรา ๖๙ หรือผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา ๒๖ หรือมาตรา ๗๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท - ไม่นำ/ไม่ปฏิบัติ

มาตรา ๑๐๘^{๙๐} ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๙ อยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับนี้ใช้บังคับพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด* ถ้าผู้ฝ่าฝืนเพิกเฉยหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ฝ่าฝืนออกจากที่ดินและหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ฝ่าฝืนมาตรา ๙ ก่อน ปว. ฉบับ ๙๖

ในการกำหนดระเบียบตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการจะกำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนต้องเสียค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินนั้นให้แก่รัฐหรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นด้วยก็ได้

^{๘๗} มาตรา ๑๐๕ อัญญัติยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๕) พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๘๘} มาตรา ๑๐๖ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๘๙} มาตรา ๑๐๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๙๐} มาตรา ๑๐๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

* ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

ฝ่าฝืนมาตรา ๙ หลัง ปว. ฉบับ ๙๖	มาตรา ๑๐๘ ทวิ^{๙๑} นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๙ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ถ้าความผิดตามวรรคหนึ่งได้กระทำแก่ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ร่วมกัน หรือที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ถ้าความผิดตามวรรคสองได้กระทำเป็นเนื้อที่เกินกว่าห้าสิบไร่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ในกรณีที่มีคำพิพากษาว่าผู้ใดกระทำความผิดตามมาตรานี้ ศาลมีอำนาจสั่งในคำพิพากษาให้ผู้กระทำความผิด คนงาน ผู้รับจ้าง ผู้แทน และบริวารของผู้กระทำความผิดออกไปจากที่ดินนั้นด้วย บรรดาเครื่องมือ เครื่องใช้ สัตว์พาหนะ ยานพาหนะ หรือเครื่องจักรกลใด ๆ ซึ่งบุคคลได้ใช้ในการกระทำความผิด หรือได้ใช้เป็นอุปกรณ์ให้ได้รับผลในการกระทำความผิดดังกล่าว ให้ริบเสียทั้งสิ้น ไม่ว่าจะมีผู้ถูกลงโทษตามคำพิพากษาหรือไม่
ขัดขวางการ ปฏิบัติงาน - ย้ายหลักเขต - ไม่ให้ถ้อยคำ	มาตรา ๑๐๘ ตรี^{๙๒} ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๖๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท มาตรา ๑๐๙ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘ มาตรา ๖๗ หรือมาตรา ๗๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท หรือจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ
คนต่างด้าวฝ่าฝืน	มาตรา ๑๑๐ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๙ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามพันบาท หรือจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ มาตรา ๑๑๑^{๙๓} ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๖ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

^{๙๑} มาตรา ๑๐๘ ทวิ เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๙๒} มาตรา ๑๐๘ ตรี เพิ่มโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๑๕

^{๙๓} มาตรา ๑๑๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๑๑๒ นิติบุคคลใด

ความผิดนิติบุคคล

- (๑) ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายนี้
- (๒) ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต
- (๓) ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามความในมาตรา ๙๙

ประกอบด้วย มาตรา ๘๗ วรรคสอง

(๔) ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินตามความในมาตรา ๙๙ ประกอบด้วยมาตรา ๘๙ หรือ

(๕)^{๙๙} (ยกเลิก)

มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท

มาตรา ๑๑๓ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือ ตัวแทนต่างด้าว นิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๗๘ (ฉบับพิเศษ) วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๗)

^{๙๙} มาตรา ๑๑๒ (๕) ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน^{๙๕}

๑. ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน รายนละ	๕๐๐ บาท
๒. ค่าสัมปทานปีหนึ่ง ไร่ละ	๒๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
๓. ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
(๑) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๓๐ บาท
(๒) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ	๒ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
๔. ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือ รับรองการทำประโยชน์	
(๑) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	๓๐ บาท
(๒) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	๓๐ บาท
(๓) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	๓๐ บาท
(๔) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	๓๐ บาท
(๕) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท
๕. ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน	
(๑) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๕๐ บาท
(๒) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ละ	๒ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
๖. ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน	
(๑) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	๔๐ บาท
(๒) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	๔๐ บาท
(๓) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	๓๐ บาท

^{๙๕} บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑

	(๔) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	๓๐ บาท
	(๕) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท
๗. ^{๙๖}	ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
	(๑) มีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ ส่วนกรณีอื่นให้เรียกเก็บ ร้อยละ ๒ ของจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียน แสดงตามความเป็นจริงเศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ	
	(๒) ไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ	๑,๐๐๐ บาท
๘.	ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ	๕๐๐ บาท
	ค่าธรรมเนียม ไร่ละ	๑๐๐ บาท
	เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
๙. ^{๙๗}	(ยกเลิก)	
๑๐.	ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
	(๑) ค่าคำขอ แปลงละ	๕ บาท
	(๒) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนา เอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ร้อยละแรกหรือไม่ถึงร้อยละ	๑๐ บาท
	ร้อยละต่อไป ร้อยละ	๕ บาท
	เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ	
	(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ	๑๐ บาท
	(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ	๑๐ บาท

^{๙๖} บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๗. แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

^{๙๗} บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๙. ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไข
เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๕) ค่ารับอายุที่ดิน แปลงละ	๑๐ บาท
(๖) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ	๒๐ บาท
(๗) ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินอย่างอื่น ฉบับละ	๕๐ บาท
(๘) ค่าประกาศ แปลงละ	๑๐ บาท
(๙) ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ	๑๕ บาท
ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบลสำหรับ กรณีออกโฉนดคิดเป็นรายแปลง แปลงละ	๖๐ บาท
(๑๐) ^{๙๘} ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคาหรือข้อมูลอื่นครั้งละ	๑๐๐ บาท
(๑๑) ^{๙๙} ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่นแผ่นละ	๕๐ บาท
๑๑. ^{๑๐๐} ค่าใช้จ่าย	
(๑) ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และคนงานที่จ้าง ไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือ พิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่ เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามคำขอ	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย ตามระเบียบกระทรวง มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ ของกระทรวงการคลัง

^{๙๘} บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๐. (๑๐) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

^{๙๙} บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๐. (๑๑) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

^{๑๐๐} บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ๑๑. แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๑

- | | |
|--|--|
| <p>(๒) ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน
พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้างคนงาน
ที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน
หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่
เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามคำขอ</p> <p>(๓) ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครอง
ท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับ
โฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือ
ตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ คนหนึ่ง วันละ</p> <p>(๔) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการรังวัดเกี่ยวกับ
โฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือ
ตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์</p> <p>(๕) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ</p> <p>(๖) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ</p> | <p>ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย
ตามระเบียบกระทรวง
มหาดไทยด้วยความ
เห็นชอบของ
กระทรวงการคลัง</p> <p style="text-align: right;">๑๐๐ บาท</p> <p>ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย
ตามระเบียบกระทรวง
มหาดไทยด้วยความเห็นชอบ
ของกระทรวงการคลัง</p> <p style="text-align: right;">๒๐ บาท</p> <p style="text-align: right;">๒๐ บาท</p> |
|--|--|

บัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน

ค่าตอบแทนในการอนุญาต

- | | |
|---|-----------------|
| (๑) ตามมาตรา ๙ (๑) ไร่ละ | ๑,๐๐๐ บาทต่อปี |
| (๒) ตามมาตรา ๙ (๒) หรือมาตรา ๙ (๓) | |
| (ก) การขุดหรือดูดทราย ลูกบาศก์ เมตรละ | ๒๘ บาท |
| (ข) การขุดดินหรือลูกรังหรืออื่น ๆ ไร่ละ | ๑๐,๐๐๐ บาทต่อปี |
| หรือลูกบาศก์เมตรละ | ๑๐ บาท |

กฎกระทรวง
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๕๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ และมาตรา ๓๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ บุคคลใดมีที่ดินเกินกว่าสิทธิตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ และมีหน้าที่แจ้งตามมาตรา ๓๘ (๑) ให้แจ้งตามแบบ จ.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้

มีที่ดินเกินสิทธิ
หน้าที่ต้องแจ้ง

ข้อ ๒ การแจ้งตามความในข้อ ๑ ให้กรอกจำนวนที่ดิน ซึ่งผู้แจ้งมีอยู่ทุกแปลงรวมลงในแบบแจ้งฉบับเดียว ในกรณีที่ผู้แจ้งถือสิทธิในที่ดินเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่นตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ ให้ระบุลงในช่องหมายเหตุของแบบ จ.ส. ๑ ด้วย การระบุในช่องหมายเหตุดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนหน้าที่ที่จะต้องแจ้งตามความในมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ อีกชั้นหนึ่งและให้ระบุถึงข้อเท็จจริงที่ทำให้ผู้แจ้งมีสิทธิในที่ดินเกินกำหนด (ถ้ามี) ไว้ด้วย

วิธีการแจ้ง

ข้อ ๓ ในกรณีที่บุคคลหลายคนมีสิทธิในที่ดินแปลงเดียวกัน ให้แต่ละคนลงรายการจำนวนที่ดินแปลงนั้นทั้งแปลงในแบบแจ้งของตน แต่ให้ระบุไว้ในช่องหมายเหตุให้ทราบว่า มีสิทธิร่วมกับบุคคลใดบ้าง และให้บุคคลผู้เป็นเจ้าของร่วมลงลายมือชื่อกำกับไว้ในช่องหมายเหตุด้วย

กรณีถือสิทธิร่วมกัน
หลายคน

ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ได้ลงลายมือชื่อ ก็ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุว่าเจ้าของร่วมไม่ได้ลงลายมือชื่อเพราะเหตุใด

กรณีเจ้าของร่วม
ไม่ได้ลงชื่อ

เจ้าหน้าที่ ผู้รับแจ้ง	ข้อ ๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง คือ (๑) เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งมีสำนักงานที่ดิน หรือ (๒) นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอในท้องที่ซึ่ง ไม่มีสำนักงานที่ดิน
กรณีมีหลายท้องที่	ข้อ ๕ การแจ้งให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และ ในกรณีที่มีที่ดินหลายแปลง จะแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงใด แปลงหนึ่งตั้งอยู่ก็ได้
ออกใบรับ	ข้อ ๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแบบ จ.ส. ๑ ไว้แล้วให้ออกใบรับมอบ ให้ผู้แจ้งยึดถือไว้เป็นหลักฐาน
การมีสิทธิ เปลี่ยนแปลง	ข้อ ๗ บุคคลใดมีที่ดินเกินกว่าสิทธิตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ และมีหน้าที่แจ้งตามมาตรา ๓๘ (๒) ให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับ จดทะเบียนในขณะที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ จ.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้ แต่ให้ระบุในช่องหมายเหตุถึงกรณีที่ข้อเท็จจริงแห่งสิทธิในที่ดิน ได้เปลี่ยนแปลงไปแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๗)

แบบแจ้งการมีสิทธิในที่ดินเกินข้อกำหนด

เขียนที่.....

วันที่.....

ข้าพเจ้า.....บิดาชื่อ.....มารดาชื่อ.....

อยู่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด..... ขอแจ้งการมีสิทธิในที่ดินเกินกำหนด

ตามมาตรา ๓๔ (๑) (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อ.....

ไว้ดังต่อไปนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบิดามารดาของข้าพเจ้ายังมีชีวิตอยู่หรือ.....

๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗			๘	๙
แปลงที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	โฉนดที่	ใช้เพื่อ	เนื้อที่			มีสิทธิอยู่	หมายเหตุ
						ไร่	งาน	วา	เท่าใด	

ลงชื่อ.....ผู้แจ้ง

ตงชอ.....ผู้แจ้ง

(รอยปรุ)

ใบรับ

ได้รับแบบแจ้งการมีสิทธิในที่ดินเกินข้อกำหนดของ.....

ไว้แล้วรวม.....ฉบับ ตั้งแต่วันที่.....

.....พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับ



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๕๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ และมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ในการที่อธิบดีใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขายหรือให้เช่าซื้อ อธิบดีจำหน่ายที่ดินให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีขาย ให้ขายโดยวิธีซื้อขายธรรมดา โดยการประกวดราคา หรือ โดยการทอดตลาด - ขาย

(๒) กรณีให้เช่าซื้อ ให้ปฏิบัติตามความใน (๑) โดยอนุโลม - เช่าซื้อ

ข้อ ๒. ผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะเสนอความเห็นต่ออธิบดีว่า ในการขายหรือ การให้เช่าซื้อนั้นควรจะใช้วิธีซื้อขายธรรมดา การประกวดราคา หรือการ ทอดตลาดก็ได้ ผู้มีสิทธิในที่ดิน เสนอวิธีจำหน่าย

ข้อ ๓. การขายหรือการให้เช่าซื้อ ให้ดำเนินการในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ประกาศการ ก่อนที่จะทำการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินแปลงใดต้องประกาศให้ประชาชนทราบ จำหน่าย มีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สำนักงานที่ดินสาขา ๑ ฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินที่จะขาย ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล ๑ ฉบับ และจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันด้วยก็ได้

กรณีมีผู้เสนอสูง
หรือต่ำกว่าราคา
ที่กำหนด

ชำระ ๒๐ % ก่อน

ข้อ ๔. เมื่อหมดกำหนดระยะเวลาประกาศให้ขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตาม
ข้อ ๓ ถ้ามีผู้เสนอขอตกลงซื้อหรือขอเช่าซื้อเท่ากับหรือสูงกว่าราคาที่บัญญัติไว้ใน
มาตรา ๕๒ ก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้ แต่ถ้ามีผู้เสนอขอซื้อต่ำกว่าราคาที่
บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๒ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินยินยอมก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้

ข้อ ๕. เมื่อมีการตกลงซื้อขายหรือให้เช่าซื้อกันแล้ว ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ
ชำระราคาที่ดินไว้ร้อยละสิบก่อน ส่วนราคาที่ดินที่เหลือสำหรับกรณีซื้อขาย
เด็ดขาดให้ชำระให้เสร็จในเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
สำหรับกรณีเช่าซื้อโดยผ่อนชำระราคาให้คำนวณราคาที่จะพึงผ่อนชำระเป็นงวด ๆ
ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๔

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวิณวิวัฒน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)



ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๔๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๖๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้กระทำได้ ๒ วิธี คือ

วิธีการรังวัด

(๑)^๑ แผนที่ชั้นหนึ่ง กระทำโดยการใช้อัลลิเมนต์โอโดไลท์และเครื่องมือ

- แผนที่ชั้นหนึ่ง

วัดระยะโยงยึดหลักเขตวัดง่ามมุม ภาคของทิศ หรือใช้อัลลิเมนต์สำรวจแบบประมวลผล หรือการรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมหรือด้วยเครื่องมือสำรวจประเภทอื่นที่มีความละเอียดถูกต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนด โดยคำนวณเป็นค่าพิกัดฉากสืบเนื่องจากหมุดหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน และคำนวณพื้นที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัดฉากของแต่ละมุมเขต

(๒) แผนที่ชั้นสอง ซึ่งใช้แผนที่ระวางเป็นหลักกระทำโดยวิธีวัดระยะ

- แผนที่ชั้นสอง

เป็นมุมฉากหรือวัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยมจากเส้นหมุดหลักฐานโครงการแผนที่หรือโดยวิธีจากรูปถ่ายทางอากาศ และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ หรือโดยมาตราส่วน

ที่ดินบริเวณใดควรกระทำโดยวิธีใด ให้อธิบดีกำหนด

อธิบดีกำหนดวิธี

^๑ ข้อ ๑ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๙ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

การรังวัดต้อง
มาตรฐานเท่าเดิม
หรือดีกว่า

กรณีเขตที่ดินเป็น
เส้นคด

ข้อ ๒. ที่ดินในแผนที่ระวางออกโฉนดที่ดินซึ่งทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้แล้วโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง เมื่อมีความจำเป็นต้องรังวัดใหม่ ให้ทำการรังวัดโดยมีมาตรฐานเท่าเดิมหรือดีกว่า

ข้อ ๓. เพื่อให้เส้นเขตที่ดินที่ทำการรังวัดเป็นเส้นตรงไม่คดไปคดมา ให้เจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่ายทำความตกลงกำหนดเส้นเขตเสียใหม่ ให้เป็นเส้นตรงเส้นเดียวหรือหลายเส้นต่อกันได้เมื่อตกลงกันประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดไปตามนั้น

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวิณวิวัฒน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๗

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

ข้อ ๑^๑ ภายใต้บังคับข้อ ๘ และข้อ ๙ บุคคลใดมีความประสงค์จะขอ การยื่นคำขอ
ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน
และเอกสารหลักฐานอย่างอื่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือ
หลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

แบบ ท.ด. ๑ และแบบ ท.ด. ๑ ก ตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามที่อธิบดี แบบ ท.ด. ๑
ประกาศกำหนด

ข้อ ๒ ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่อง การสอบสวน
ดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่ง
นิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

^๑ ความในข้อ ๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

	(๒) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว
	(๓) การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน
ตรวจสอบสภาพ	ข้อ ๓ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณี นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสอบสภาพของที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยคู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้
การจัดทำเอกสาร	ข้อ ๔ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญา ให้ทำเป็นฉบับเพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้เป็นผู้ฝ่ายอีก ๑ ฉบับ หรือ ๒ ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปแบบที่ตกลงให้ทำ ๑ ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
กรณีต้องประกาศ	ข้อ ๕ ^๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมมีกำหนดสามสิบวัน
สถานที่ปิดประกาศ	ประกาศตามวรรคหนึ่งให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือ ที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณ ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ
ข้อยกเว้นไม่ต้อง ประกาศ	ข้อ ๖ ^๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้ ไม่ต้องประกาศ ตามความในข้อ ๕ คือ

^๒ ความในข้อ ๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

^๓ ความในข้อ ๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(๑) การจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรม เช่น เลิกเช่า เลิกการจำยอม เป็นต้น

(๒) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจำนอง เช่น การไถ่ถอน การขึ้นเงิน การผ่อนต้น การโอนสิทธิ การโอนหลุดเป็นสิทธิ การโอนชำระหนี้จำนอง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้จำนองเป็นประกัน เป็นต้น

(๓) การไถ่ถอนจากการขายฝาก การปลดเงื่อนไขการไถ่หรือการโอนสิทธิการไถ่ถอนจากการขายฝาก

(๔) การจดทะเบียนการได้มาจากการขายทอดตลาดโดยมีการบังคับคดีทางศาล

(๕) การจดทะเบียนตาม (๒) (๓) หรือ (๔) แล้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นต่อไปในวันเดียวกัน

(๖) เมื่อมีการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดไว้ครบกำหนดแล้ว ต่อมา มีการตกลงเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา

(๗) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทหนึ่งประเภทใดซึ่งได้กระทำติดต่อกันในวันเดียวกันเมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกนั้นมีการประกาศตามข้อ ๕ แล้ว

(๘) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งศาล

(๙) การจดทะเบียนการโอนตามคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

(๑๐) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวรวมกับที่ดิน

กรณีมีการคัดค้าน

ข้อ ๗ ในการประกาศตามความในข้อ ๕. ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาแล้วให้ดำเนินการจดทะเบียนต่อไป ในกรณีที่ผู้คัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

จัดครอบครอง
ปรัญ

ข้อ ๘ การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๘๒ ให้ดำเนินการดังนี้

คำพิพากษาถึงที่สุด

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

“ได้มาโดยการ
ครอบครอง”

(๒) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

ตกลง “ได้มาโดย
การครอบครอง”

(๓) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มาชื่อรวมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง โดยเติมชื่อผู้ได้มาลงในโฉนด ถ้าไม่ตกลงกันก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มา และผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนแล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ตกลงไม่ได้ “แบ่ง
ได้มาโดยการ
ครอบครอง”

กรณีได้มา
เฉพาะส่วน

ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนเดียวคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

การออกไปแทน

(๔) ในกรณีตาม (๑) (๒) และ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นว่านี้ โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป

- (๕) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดิน
ออกโฉนดที่ดินให้ใหม่
กรณีได้มา
ไม่ตรงโฉนด
- เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมาให้หมายเหตุ
ด้วยหมึกแดง ลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิม แสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการ
ออกโฉนดใหม่แล้วสำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนด
ที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย
หมายเหตุการออก
โฉนดใหม่
- (๖) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควร
แก่กรณี
กรณีมีการผูกพัน
- ข้อ ๙ การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม
ให้ดำเนินการดังนี้
จดสิทธิกรณีอื่น
นอกจากนิติกรรม
- (๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิ
การได้มาและโฉนดที่ดิน
- (๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอน
ตามคำสั่งศาลโดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย
- (๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (๒)
โดยอนุโลม
- (๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา หรือมีการจดทะเบียน
ผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ
เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

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



ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๔๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๘๖ มาตรา ๘๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คนต่างด้าวผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องปฏิบัติดังนี้

เงื่อนไขตามที่ได้มา
ซึ่งที่ดิน

(๑) ต้องใช้ที่ดินนั้นด้วยตนเองตามที่ได้รับอนุญาต

(๒) ต้องเริ่มใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการตามที่ขออนุญาตภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้รับโอนสิทธิในที่ดินมา

(๓) ถ้าจะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไปต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน

ข้อ ๒ การยื่นคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินให้ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามความในมาตรา ๗๑

การขออนุญาต

ข้อ ๓ เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเสนอ รัฐมนตรีพิจารณา

การเสนอ รมต.

ข้อ ๔ แบบคำขอให้ใช้ดังนี้

แบบคำขอได้มา/ขอ

(๑) การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินให้ใช้แบบ ต. ๑ ทำয়กฎกระทรวงนี้ หรือแบบ ๑ ทำয়กฎกระทรวงมหาดไทย ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ดินในส่วน ที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖

ใช้เพื่อกิจการอื่น

- (๒) การขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้แบบ ต. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้ หรือแบบ ๒ ท้ายกฎกระทรวงมหาดไทย ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖
- การแจ้งไม่ใช้ที่ดิน **ข้อ ๕** การแจ้งไม่ใช้ที่ดินให้ใช้แบบ ต. ๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ หรือแบบ ๒ ท้ายกฎกระทรวงมหาดไทยออกตามความในพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖
- กรณีนิติบุคคล **ข้อ ๖** ในกรณีที่นิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ ยื่นคำขอให้ได้มา หรือใช้เพื่อ
ได้มา/ขอใช้ กิจการอย่างอื่นซึ่งที่ดิน ให้ใช้แบบอย่างเดียวกับที่บัญญัติไว้ในข้อ ๔ และข้อ ๕ โดยอนุโลม แล้วให้แสดงรายการดังต่อไปนี้ด้วย คือ
- กรณีบริษัท หจก.
หุ้นส่วนสามัญ (๑) ถ้าเป็นบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญ
ที่จดทะเบียนแล้วให้แสดงว่ามีทุนเท่าใด แบ่งเป็นกี่หุ้น มีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็น
หุ้นส่วนเป็นคนสัญชาติใดเท่าใดถือหุ้นคนละเท่าใด ผู้จัดการหรือกรรมการเป็น
คนสัญชาติใด เฉพาะบริษัทจำกัดให้แสดงด้วยว่าได้ออกไปหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ
บ้างหรือไม่ ถ้าออกได้ออกไปเป็นจำนวนเท่าใด ถ้ามีนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็น
หุ้นส่วน ให้แสดงรายการอย่างเดียวกับที่กล่าวมาข้างต้นสำหรับนิติบุคคลนั้นด้วย
และให้แสดงใบสำคัญการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลกับหนังสือบริคณห์สนธิ และ
ข้อบังคับ (ถ้ามี) ด้วย
- กรณีสมาคมหรือ
สหกรณ์ (๒) ถ้าเป็นสมาคมหรือสหกรณ์ ให้แสดงว่ามีสมาชิกเป็นคนสัญชาติใด
เท่าใดมีวัตถุประสงค์อย่างไร มีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนสัญชาติใด และให้
แสดงใบสำคัญการจดทะเบียนหรือตราสารก่อตั้งนิติบุคคลและข้อบังคับด้วย
- กรณีมูลนิธิ (๓) ถ้าเป็นมูลนิธิ ให้แสดงว่ามีวัตถุประสงค์อย่างไร มีผู้จัดการหรือ
กรรมการเป็นคนสัญชาติใด และให้แสดงใบสำคัญการจดทะเบียนหรือตราสาร
ก่อตั้งมูลนิธิและข้อบังคับด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗)



ก. ๑

คำขออนุญาตให้ไถมาซึ่งที่ดิน
ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดิน
ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....
อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....
จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....
เลขรับที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....
เขียนที่.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ..... เป็นบุตร..... ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
มีใบสำคัญประจำตัวที่..... ลงวันที่.....
ออกให้โดย..... ขอขออนุญาตให้ไถมาซึ่งที่ดิน
คือ..... จังหวัด.....
คัมมีการต่อไปนี

ข้อ ๑ ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ไถมาซึ่งที่ดินที่กล่าวข้างบนนี้เพื่อประกอบ
กิจการ.....แปลง จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน
.....ว่า มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน คือ.....เลขที่.....เล่ม.....
หน้า.....เหตุที่ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ไถมาซึ่งที่ดินก็เพราะ.....

ข้อ ๒ ที่ดินรายนี้ในขณะ.....เป็นเจ้าของ
เมื่อข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ไถมาแล้ว ข้าพเจ้าจะ.....จากเจ้าของ
ข้อ ๓ ในขณะข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดินอยู่แล้ว คือ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

รายการสอบสวน	คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่
.....	
.....	
.....	
.....	

คำขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์กิจการอย่างอื่น
แทนกิจการที่ได้รับอนุญาตแล้ว

ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....
อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....
จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....
๔ เลขปีที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....

เขียนที่.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ..... เป็นบุตร..... ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
มีใบสำคัญประจำตัวที่..... ลงวันที่..... ออกให้โดย.....

..... ขอขณำขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์
กิจการอย่างอื่นแทนกิจการที่ได้รับอนุญาตแล้ว หรือขอแจ้งการเลิกไม่ใช้ที่ดินของ
ข้าพเจ้าต่อ..... จังหวัด..... ตั้งมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้ามีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ มีหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดิน คือ..... เลขที่..... เล่ม.....
หน้า..... มีข้อ..... เป็นเจ้าของ ซึ่ง
เวลานี้ใช้ประกอบกิจการ.....

ข้อ ๒. บัดนี้ข้าพเจ้าขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์กิจการ.....
จำนวนเนื้อที่ดินเดิม..... ไร่..... งาน..... วา ขอประกอบกิจการ
ตามคำขอนี้..... ไร่..... งาน..... วา เพิ่ม..... ไร่.....
..... งาน..... วา แทนกิจการที่ประกอบอยู่เดิมเพราะ.....

(ลงชื่อ)..... ผู้ขอ

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

.....
.....
.....
.....
.....

ท. ๓

แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน

ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....

อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....

จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....

เลขรับที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี..... เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... เป็นบุตร..... ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

มีใบสำคัญประจำตัวที่..... ลงวันที่.....

ออกให้โดย..... ขอแจ้งไม่ใช้ที่ดินของข้าพเจ้า

คือ..... จังหวัด..... ซึ่งมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑ ด้วยข้าพเจ้ามีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

คือ..... เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

มีชื่อ..... เป็นเจ้าของ ซึ่งเวลานี้ประกอบกิจการ.....

.....

.....

ข้อ ๒ บัดนี้ข้าพเจ้าไม่ใช้ที่ดินที่กล่าวข้างต้นต่อไปทั้งหมด หรือแต่บางส่วน

มีเนื้อที่..... ไร่..... งาน..... ๕..... ๕.....

วัน..... จึงขอแจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ)..... ผู้ขอ

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

.....

.....

.....

.....

.....

.....



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การขายที่ดินให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด เว้นแต่

วิธีขายทอดตลาด

(๑) การขายที่ดินในกรณีที่มีผู้เช่าหรือผู้อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นติดต่อกันมาไม่น้อยกว่าห้าปี ให้กระทำโดยวิธีกำหนดราคาขายตามราคาตลาด และเปิดโอกาสให้ผู้เช่า ผู้อาศัยรวมถึงทายาทของผู้เช่า หรือผู้อาศัย แล้วแต่กรณี มีโอกาสซื้อได้ก่อนผู้อื่น เมื่อไม่เป็นที่ตกลงกันจึงให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด หรือ

- กรณีมีผู้เช่าหรือผู้อาศัยไม่น้อยกว่า ๕ ปี

(๒) การขายที่ดินแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียหรือได้ช่วยทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ให้กระทำโดยวิธีกำหนดราคา แต่ถ้าบุคคลดังกล่าวหลายคนประสงค์จะซื้อที่ดินแปลงเดียวกัน และไม่อาจตกลงกันได้ ให้กระทำโดยวิธีประกวดราคา

- กรณีประกวดราคา

ข้อ ๒ การแลกเปลี่ยนที่ดิน ให้แลกเปลี่ยนกับที่ดินซึ่งมีราคาใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงวัตถุประสงค์และประโยชน์ของการแลกเปลี่ยนนั้น

วิธีแลกเปลี่ยน

ข้อ ๓ การให้เช่าที่ดิน ให้กำหนดราคาค่าเช่า โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ประกอบกับทุนที่ได้ลงไปในพื้นที่นั้น

วิธีให้เช่า

การพิจารณา คัดเลือก	ในกรณีให้เช่าที่ดินสำหรับอยู่อาศัย ถ้าผู้ประสงค์จะเช่ามีหลายคนเกินกว่าที่ดินที่กำหนดไว้ ให้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีความจำเป็นและได้รับความเดือดร้อนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากกว่า ได้เช่าก่อนตามลำดับ
กรณีต้องประกวด ราคาค่าเช่า	การให้เช่าที่ดินแก่บุคคลผู้มีส่วนได้เสียหรือได้ช่วยทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ให้กระทำโดยวิธีกำหนดราคาค่าเช่า แต่ถ้าบุคคลดังกล่าวหลายคนประสงค์จะเช่าที่ดินแปลงเดียวกัน และไม่อาจตกลงกันได้ ให้กระทำโดยวิธีประกวดราคาค่าเช่า
กรณีให้เช่าที่ดิน ที่ถูกกันออก	ข้อ ๓ ทวิ ^๑ ในกรณีให้เช่าที่ดินซึ่งถูกกันออกจากที่ดิน ที่ทางราชการไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ถ้าผู้ขอเช่าเป็นผู้ได้ครอบครองที่ดินนั้น ให้กำหนดตามอัตราค่าเช่าปานกลาง ที่มีการเช่าอยู่ในท้องที่นั้นในวันทำสัญญาเช่า และมีให้มีการเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น
กรณีเช่าซื้อ	ข้อ ๔ การให้เช่าซื้อที่ดิน ให้กำหนดจำนวนเงินและระยะเวลาส่งใช้เงินเป็นคราว ๆ โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ประกอบกับทุนที่ได้ลงไปในพื้นที่นั้น
จับสลาก	ถ้าผู้ประสงค์จะเช่าซื้อมีหลายคนเกินกว่าที่ดินที่กำหนดไว้ ให้ดำเนินการเช่าซื้อโดยวิธีจับสลาก เว้นแต่การเช่าซื้อที่ดินสำหรับอยู่อาศัย ให้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีความจำเป็นและได้รับความเดือดร้อนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากกว่า ได้เช่าซื้อก่อนตามลำดับ
กรณีให้เช่าซื้อที่ดิน ที่ถูกกันออก	ข้อ ๔ ทวิ ^๒ ในกรณีให้เช่าซื้อที่ดินซึ่งถูกกันออกจากที่ดินที่ทางราชการไม่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ถ้าผู้ขอเช่าซื้อเป็นผู้ได้ครอบครองที่ดินนั้น ให้ถือเอาราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ในวันทำสัญญาเช่าซื้อเป็นราคาให้เช่าซื้อ การชำระค่าเช่าซื้อจะแบ่งเป็นงวด แต่ละงวดจะชำระเป็นรายปีหรือหลายปีต่องวดก็ได้ แต่ต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในยี่สิบปี

^๑ ข้อ ๓ ทวิ เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๐ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

^๒ ข้อ ๔ ทวิ เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๐ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๔ ตรี^๓ ค่าเช่าและค่าเช่าซื้อที่ได้จากที่ดินรายใด ให้เป็นรายได้ของ ผู้รับรายได้
ราชการบริหารส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ และให้นำไปบำรุงท้องถิ่นนั้น

ข้อ ๔ จัตวา^๔ การพิจารณาให้เช่าตามข้อ ๓ ทวิ หรือให้เช่าซื้อตามข้อ ๔ ทวิ ผู้ว่าพิจารณาให้เช่า
ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาตามควรแก่กรณี

ข้อ ๕ การมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นจัดหาผลประโยชน์ กรณีทบวงการเมืองอื่น
ให้กระทำโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา จัดหาผลประโยชน์

ในการประกาศให้ระบุถึงเขตที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดิน ชื่อทบวงการเมืองและ การประกาศ
กิจการที่มอบหมาย รวมถึงความประสงค์ให้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐหรือ
บำรุงท้องถิ่นด้วย

ข้อ ๖ ให้อธิบดีหรือหัวหน้าทบวงการเมืองที่ได้รับมอบหมาย แล้วแต่กรณี ประกาศไม่น้อยกว่า
ประกาศวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการ วิธีการ และรายละเอียดให้ทราบล่วงหน้า ๓๐ วัน
ไม่น้อยกว่าสามสิบวันประกาศนั้นให้ปิดไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ
สำนักงานที่ดินสาขาหนึ่งฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่หนึ่งฉบับ
ที่บ้านกำนันหนึ่งฉบับ และในที่เปิดเผยในบริเวณที่ดินนั้นหนึ่งฉบับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๐๐

พลโท ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๔ ตอนที่ ๑๑๐ วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๐)*

^๓ ข้อ ๔ ตรี เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๐ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

^๔ ข้อ ๔ จัตวา เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๐ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

* **หมายเหตุ:-** เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดหา
ผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎรใช้
ประโยชน์ร่วมกัน



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดมีความประสงค์จะขอสัมปทานเพื่อกระทำการอย่างใด ๆ ใน การขอสัมปทาน ที่ดิน ให้ทำเรื่องราวตามแบบ ท.ด. ๗๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ ยื่นต่อนายอำเภอท้องที่ รวมห้าชุด พร้อมด้วยแผนที่ที่ดินสิบชุด

ในกรณีขอสัมปทานที่ดิน ซึ่งถูกกันออกจากที่ดินที่ทางราชการไม่ออก หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ผู้ขอสัมปทานจะต้องเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองที่ดินนั้น^๑

ข้อ ๒ แผนที่ที่ดินตามข้อ ๑ ให้แสดงเขตที่ดินและภูมิประเทศในบริเวณที่ แผนที่ยื่นพร้อม ขอสัมปทาน มีรัศมีห่างจากเขตที่ดินออกไปด้านละอย่างน้อย ๓๐๐ เมตร และให้ คำขอ แสดงว่ามีสิ่งปลูกสร้าง พืชพันธุ์ไม้หรือทรัพยากรอันมีค่าอย่างใดบ้างหรือไม่ กับให้ แสดงแผนผังที่จะใช้ที่ดินนั้นกระทำการโดยละเอียด

^๑ วรรคสองของข้อ ๑ เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๑ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

การปิดประกาศ

ข้อ ๓ เมื่อได้รับเรื่องราวตามข้อ ๑ ให้นายอำเภอท้องที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ท้องที่ ที่บ้านกำนัน และในที่เปิดเผยในบริเวณที่ดินนั้น เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า สามสิบวัน เมื่อครบกำหนดแล้ว จะมีผู้คัดค้านหรือไม่ก็ตาม ให้นายอำเภอ สอบสวนพิจารณาเรื่องราวเสนอความเห็นไปยังผู้ว่าราชการจังหวัด และให้ ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาเสนอความเห็นไปยังรัฐมนตรีเพื่อส่งต่อไป

ลักษณะผู้ขอและ

ข้อ ๔ การให้สัมปทานที่ดินนั้น ให้รัฐมนตรีอนุญาตต่อเมื่อ

ที่ดินที่ขอสัมปทาน

(๑) ผู้ขอมีความประพฤติดี

(๒) ผู้ขอมีความสามารถ และมีปัจจัยที่จะกระทำการกิจการที่ได้รับสัมปทาน ให้เป็นผลสำเร็จได้

(๓) ที่ดินที่จะอนุญาตสมควรกับกิจการที่ขอสัมปทานและไม่เป็นที่เสื่อม เสียแก่เศรษฐกิจของประเทศ ไม่ขัดต่อสาธารณประโยชน์ และไม่ใช่อันตรายแก่ ทรัพย์สิน หรือขัดต่อสวัสดิภาพของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

อำนาจกำหนดเงื่อนไข

ข้อ ๕ รัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดเงื่อนไขใดๆ ไว้ ในสัมปทานและกำหนด

- ไม่เกิน ๕๐ ปี

อายุสัมปทานตามที่เห็นสมควรแก่กิจการนั้น แต่ไม่เกินห้าสิบปี

- เกิน ๒๐ ปี ครม.

ในกรณีที่จะให้สัมปทานแก่ผู้ใดเกินยี่สิบปี ต้องได้รับอนุมัติจาก

อนุมัติ

คณะรัฐมนตรีก่อนเป็นราย ๆ ไป

จำนวนฉบับของ

สัมปทานบัตรให้จัดทำเป็นสี่ฉบับ เก็บรักษาไว้ที่กรมที่ดินหนึ่งฉบับ จังหวัด

สัมปทานบัตร

และอำเภอท้องที่แห่งละหนึ่งฉบับ และให้ผู้รับสัมปทานถือไว้หนึ่งฉบับ

ไม่ประสงค์ทำต่อ

ข้อ ๖ ถ้าผู้รับสัมปทานไม่มีความประสงค์จะกระทำการกิจการที่ได้รับ

สัมปทานต่อไป ก็ให้ยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรีโดยผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับ และให้สัมปทานนั้นสิ้นอายุนับแต่วันที่รัฐมนตรีอนุมัติ

^๒ ความในข้อ ๕ ถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๐๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๗ ในกรณีที่ผู้รับสัมปทานเป็นบุคคลธรรมดา เมื่อผู้รับสัมปทานถึงแก่กรรม ผู้รับสัมปทานทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียคนใดมีความประสงค์จะถือสัมปทานนั้นต่อไป ให้ยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรี โดยผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับภายในกำหนดเก้าสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับสัมปทานถึงแก่กรรม ถ้าไม่มีผู้ใดยื่นเรื่องราวภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่า สัมปทานนั้นสิ้นอายุในวันที่ครบกำหนดเก้าสิบวัน

ข้อ ๘ ถ้าผู้รับสัมปทานมีความประสงค์จะโอนสัมปทานให้แก่ผู้อื่น ขออนุญาตให้ผู้โอนและผู้รับโอนยื่นเรื่องราวต่อรัฐมนตรีโดยผ่านนายอำเภอท้องที่ตามลำดับ เมื่อรัฐมนตรีพิจารณาเห็นสมควรก็อนุญาตให้โอนได้

ผู้รับโอนย่อมได้รับช่วงสิทธิและหน้าที่ในกิจการของสัมปทานนั้นต่อไป สิทธิผู้รับโอนเท่าที่ผู้รับสัมปทานเดิมมีอยู่

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๐๐

พลโท ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๔ ตอนที่ ๑๑๐ (ฉบับพิเศษ) วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๐๐)*

* หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้สัมปทานให้หรือให้ใช้ที่ดินของรัฐซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง

ท.ค. ๗๓

เรื่องราวขอสัมปทาน
ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เขียนที่.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ข้าพเจ้า.....เกิดวันที่.....เดือน.....
พ.ศ.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....ขอรับเรื่องราวขอสัมปทานประกอบกิจการในที่ดินของรัฐโดย
จะทำการ.....เพื่อประโยชน์ในการ.....

ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยผ่านนายอำเภอ.....คงมีรายการต่อไปนี้
ข้อ ๑ ที่ดินของรัฐขอสัมปทาน ตั้งอยู่ที่.....หมู่ที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
เป็นที่.....
มีอาณาเขตดังนี้

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

มีเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....วา ดังปรากฏตามแผนที่ซึ่งได้
แนบมาพร้อมกับเรื่องราวนรวมสืบชุด

ข้อ ๒ ข้าพเจ้ามีโครงการและวิธีการประกอบด้วยเหตุผลดังแนบมาพร้อม
กับเรื่องราวน (ในโครงการให้แสดงทุนและเครื่องอุปกรณ์อันเป็นปัจจัยในการประกอบ
กิจการเครื่องจักรทุนแรงมืออะไรบ้าง เท่าใด และจำนวนกรรมกรซึ่งใช้ในการดำเนิน
งานเท่าใดด้วย)

ข้อ ๓ ข้าพเจ้ามีอาชีพปัจจุบันคือ.....

ข้อ ๔ ข้าพเจ้ามีหลักทรัพย์ดังต่อไปนี้

(๑)	.....	ราคาประมาณ.....
(๒)	.....	ราคาประมาณ.....
(๓)	.....	ราคาประมาณ.....
(๔)	.....	ราคาประมาณ.....
(๕)	.....	ราคาประมาณ.....
(๖)	.....	ราคาประมาณ.....

รวมทั้งสิ้นราคาประมาณ.....

ข้อ ๕ เคยต้องรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกบ้างหรือไม่ ตั้ง
แต่เมื่อใด เว้นแต่ความผิดที่เป็นสุ่มโทษหรือความผิดที่มีกำหนดโทษชั้นสุ่มโทษ หรือ
ความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

ข้อ ๖ เคยขอสัมปทานเพื่อกระทำการอย่างใด ๆ มาก่อนหรือไม่ และ
เคยทำผิดเงื่อนไขในการขอสัมปทานประการใดหรือไม่

ข้อ ๗ นอกจากค่าธรรมเนียมตามกฎหมายแล้ว ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าเช่า
ที่ดิน ค่าจัดหาผลประโยชน์ตามที่จะได้ตกลงกันกำหนดไว้ในสัมปทาน

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นเรื่องราว

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ความเห็นนายอำเภอ

.....

ลงชื่อ.....

นายอำเภอ.....

ความเห็นผู้ว่าราชการจังหวัด

.....

ลงชื่อ.....

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

คำสั่งรัฐมนตรี

.....

ลงชื่อ.....

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บันทึกของเจ้าหน้าที่

ได้ออกสัมปทานบัตรที่ / ลงวันที่.....เดือน

พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๔ (พ.ศ. ๒๕๐๔)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๒๖ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินหรือครอบครองที่ดินซึ่งอยู่ภายในเขตสำรวจที่ดินตามประกาศของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ และมีหน้าที่แจ้งตามมาตรา ๒๖ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แจ้งรายการและลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญตามแบบบัญชีแจ้งการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดินในเขตสำรวจที่ดินท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อนายอำเภอหรือผู้ทำการแทน หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ทำการแทนในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่

หน้าที่ผู้มีสิทธิ
ในที่ดินในเขต
สำรวจ

ข้อ ๒ การแจ้งตามข้อ ๑ ผู้แจ้งต้องนำหลักฐานการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้งด้วย

แสดงหลักฐาน
ในที่ดิน

ข้อ ๓ ในกรณีที่บุคคลหลายคนมีสิทธิในที่ดินหรือครอบครองที่ดินแปลงเดียวกัน ให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้แจ้งแทนกันได้ โดยระบุชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินร่วมกันนั้นไว้ในแบบบัญชีแจ้งการมีสิทธิในที่ดินหรือการครอบครองที่ดินในเขตสำรวจที่ดิน ในช่องชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดิน

กรณีครอบครอง
ร่วมกัน

ให้ผู้อื่นแจ้งแทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดให้บุคคลอื่นเป็นผู้แจ้งแทน ต้องมีคำรับรองของเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือพยานอย่างน้อยหนึ่งคนรับรองว่า บุคคลอื่นนั้นเป็นผู้แจ้งแทนจริง

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๐๔

พลโท ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๗๘ ตอนที่ ๗๖ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๐๔)*

* **หมายเหตุ:-** เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เพื่อกำหนดแบบและวิธีการให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินแจ้งที่ดินในเขตสำรวจตามประกาศของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ตามมาตรา ๒๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๑๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ และมาตรา ๘๑ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วบันทึกลงในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด. ๘) ด้วย

ขอรับมรดก

- การสอบสวน

ข้อ ๒ มรดกมีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและวันตายของเจ้ามรดกตลอดจนสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรมด้วย

- มีพินัยกรรม

ข้อ ๓ มรดกไม่มีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาการเป็นทายาท สิทธิในการรับมรดก และวันตายของเจ้ามรดก โดยให้ผู้ขอแสดงบัญชีเครือญาติและหลักฐานอื่นประกอบด้วย

ไม่มีพินัยกรรม

ข้อ ๔ การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไม่มีพินัยกรรม และมีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกหลายคน นอกจากจะต้องดำเนินการตามข้อ ๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้ด้วย

การดำเนินการของ
เจ้าหน้าที่

- ไม่มีการโต้แย้ง

(๑) ในกรณีที่ทายาทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกตามสิทธิของตน หรือขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกทุกคนตามที่ผู้ขอแสดงไว้ในบัญชีเครือญาติ เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย

- ทายาทอื่นไม่
ขอรับ

(๒) ในกรณีที่ทายาทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ถ้าผู้ขอ นำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอเสีย

- กรณีศาลสั่ง
ทายาทไม่รับมรดก

ในกรณีที่จะต้องมีคำสั่งศาลเพื่อเป็นหลักฐานการไม่รับมรดกของ ทายาท ให้ผู้ขอนำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับ การให้ถ้อยคำยินยอมของทายาทนั้นด้วย แต่ถ้ายังไม่มีคำสั่งศาลดังกล่าว ให้

- กรณีศาลไม่สั่ง

พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่องไว้จนกว่าจะมีคำสั่งศาลถึงที่สุด ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้ขอ นำหลักฐานการดำเนินการทางศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนด สามสิบวัน นับแต่วันที่ทายาทนั้นมาให้ถ้อยคำยินยอม ถ้าผู้ขอไม่นำหลักฐาน การดำเนินการทางศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอนั้นเสีย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๖

พลเอก ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๐ ตอนที่ ๒๒ วันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๑๖)*

* **หมายเหตุ** : - เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากมาตรา ๘๑ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้บัญญัติให้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไว้ในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๒๕ (พ.ศ. ๒๕๑๖)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การขึ้นทะเบียนที่ดินของรัฐ ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ซึ่งได้ถอนสภาพตามมาตรา ๘ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ แล้ว เพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการให้กระทำได้เท่าที่รัฐมนตรีเห็นว่าจำเป็นแก่การใช้ประโยชน์ในราชการของทบวงการเมืองที่ขอให้จัดขึ้นทะเบียน การขึ้นทะเบียนให้ทบวงการเมืองใช้

ข้อ ๒ การขอขึ้นทะเบียนตามข้อ ๑ ให้ทบวงการเมืองผู้ขอขึ้นทะเบียนที่ดิน ชี้แจง เหตุผลความจำเป็น และส่งแผนที่แสดงอาณาเขตบริเวณที่ดินโดยสังเขปต่ออธิบดี

ข้อ ๓ เมื่อได้รับคำขอขึ้นทะเบียนตามข้อ ๒ แล้ว ให้อธิบดีทำการ ขั้นตอนดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับคำขอนั้น และเมื่อได้ประกาศจัดขึ้นทะเบียนให้ราษฎรทราบตามความในมาตรา ๘ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ แล้วให้อธิบดีเสนอเรื่องต่อรัฐมนตรีเพื่อมีคำสั่งให้ขึ้นทะเบียนหรือไม่ เพียงใด ตามที่รัฐมนตรีเห็นสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๑๖

จอมพล ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๐ ตอนที่ ๑๐๖ วันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๑๖) *

* **หมายเหตุ** : - เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากมาตรา ๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ บัญญัติว่าหลักเกณฑ์ และวิธีการในการจัดที่ดินขึ้นทะเบียนเพื่อให้ทบวงการเมืองใช้ประโยชน์ในราชการ ให้กำหนดโดย กฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๒๖ (พ.ศ. ๒๕๑๖)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๘ ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทบวงการเมืองผู้มิอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็น การขออนุญาต นสส. สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะประสงค์จะให้หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง สำหรับที่ดินแปลงใด ให้แสดงความประสงค์ต่ออธิบดี

ข้อ ๒^๑ เมื่อได้รับคำขอตามข้อ ๑ ให้อธิบดีจัดให้มีการสอบสวนและ ขั้นตอนดำเนินการ รังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และประกาศการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ประชาชนทราบมีกำหนดสามสิบวัน โดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาหนึ่งฉบับ

^๑ ความในข้อ ๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

กรณีมีการคัดค้าน

ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่หรือที่ทำการเขตหนึ่งฉบับ ณ ที่ทำการกำนันหนึ่งฉบับและในบริเวณที่ดินนั้นหนึ่งฉบับสำหรับในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ในประกาศดังกล่าวให้มีแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และกำหนดระยะเวลาที่ผู้มีส่วนได้เสียจะคัดค้านไว้ด้วย ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันประกาศ ถ้าไม่มีผู้คัดค้านให้ดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงต่อไป

ในกรณีที่มีผู้คัดค้าน ให้อธิบดีรอกการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้แล้วดำเนินการดังนี้

- ไม่มีหลักฐานตาม
ป.ที่ดิน และมี/ไม่มี
การฟ้องศาล

(๑) ในกรณีที่ผู้คัดค้านไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ไปใช้สิทธิทางศาลภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คัดค้านให้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ หากผู้คัดค้านไปใช้สิทธิทางศาลให้รอกการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนที่คัดค้านจนกว่าจะได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลแสดงว่าผู้คัดค้านไม่มีสิทธิในที่ดินนั้น

- มีหลักฐานตาม
ป.ที่ดิน

(๒) ในกรณีที่ผู้คัดค้านมีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินให้รอกการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนที่คัดค้านไว้ก่อน และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดตรวจสอบสิทธิในที่ดินของผู้คัดค้านว่าได้มาโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ถ้าปรากฏว่าได้มาโดยไม่ชอบให้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงและแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ทราบผลการตรวจสอบ และถ้าปรากฏว่าได้มาโดยชอบ ให้แจ้งให้ผู้คัดค้านทราบโดยเร็ว แล้วระงับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนนั้น

แบบ นสล.

ข้อ ๓ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ใช้แบบ ส.ธ. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้

จำนวนฉบับและ
ผู้ถือ

ข้อ ๔ หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ทำขึ้นสามฉบับมอบให้ผู้ดูแลรักษาถือไว้หนึ่งฉบับและเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาหนึ่งฉบับและเก็บไว้ ณ กรมที่ดินหนึ่งฉบับ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหรือกรมที่ดินจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ และให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

ข้อ ๕ ถ้าหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงชำระหรือสูญหายให้อธิบดี นสล. ชำระ
ออกใบแทนให้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๑๖

จอมพล ป. จารุเสถียร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๐ ตอนที่ ๑๐๖ วันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๑๖)*

* **หมายเหตุ :** เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากมาตรา ๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ บัญญัติว่า แบบหลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้



หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

เลขที่.....

ที่ดินเลขที่.....ระวาง.....

อาศัยอำนาจตามตรา ๘ คี. แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๕ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ อธิบดีกรมที่ดิน
ออกหนังสือสำคัญฉบับนี้เพื่อแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภท.....

ที่ตั้งอยู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....ไว้ดังนี้

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน

การวางอยู่ในความดูแลรักษาของ.....

มีแนวเขตตามรูปแผนที่แนบมาแสดงตำแหน่งที่ดินสำคัญฉบับนี้

หนังสือสำคัญฉบับนี้ ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

อธิบดีกรมที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่ง

รูปแผนที่

ภาคกลางในพระราช ๑ :

ภาคกลาง ๑ :

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
หัวหน้าการ
ผู้ตรวจแผนที่
ผู้เขียนแผนที่



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองแนวเขตหรือ การแจ้งข้างเคียง
คัดค้านการรังวัดตามความในมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสามและวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงาน - กรณีไม่มาหรือ
เจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต มาแต่ไม่ลงชื่อ
โดยไม่คัดค้านการรังวัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรอง
แนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิ
ในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือตามที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้น
ได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) ในกรณีที่ไม้อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ - กรณีติดต่อไม่ได้
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อ

รับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิ
 ในที่ดินข้างเคียงและ ณ ที่ว่าการเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอในท้องที่
 อันเป็นที่ตั้งของที่ดินนั้นแห่งหนึ่งฉบับ พร้อมกับให้ส่งหนังสือแจ้งนั้น
 ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่
 ที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามได้ความจากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียน
 ท้องถิ่น หรือถ้าสอบถามแล้วยังไม่ทราบที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง
 ก็ให้ส่งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ปรากฏหลักฐานที่สำนักงานที่ดิน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๑

คำริ น้อยมณี

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๕ ตอนที่ ๖๔ วันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๑)*

* **หมายเหตุ:-** เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคสี่ และวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีกำหนดสามสิบวัน

- ปิดประกาศกรณี
ยกเลิกอำนาจหน้าที่
นายอำเภอแล้ว

ประกาศตามวรรคหนึ่งให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ”

- ปิดประกาศกรณี
ยังไม่ยกเลิกอำนาจ
หน้าที่นายอำเภอ

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความใน (๑๐) ของข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๓ ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ปิดประกาศขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามข้อ ๕ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ และในเขตเทศบาลให้ปิดประกาศ ดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑

เสนาะ เทียนทอง

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๕ ตอนที่ ๑๖๐ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๓๑)*

* หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์และวิธีการในการประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เสียใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติดังกล่าว จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ มาตรา ๘ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

ยกเลิกของเดิม

(๑) กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๖ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๖) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๘) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๘ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(๙) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๐ (พ.ศ. ๒๕๑๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(๑๐) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(๑๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

หมวด ๑

ใบจอง

แบบใบจอง	ข้อ ๒ แบบใบจองมี ๒ แบบ คือ แบบ น.ส. ๒ และ น.ส. ๒ ก. ทำตามกฎหมายนี้
การใช้แบบ กรณี ยกเลิก/ยังไม่ยกเลิก อำนาจนายอำเภอ	การออกใบจองในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๒ ก.
ใบแทนใบจอง	ข้อ ๓ ใบแทนใบจองให้ใช้แบบ น.ส. ๒ หรือ น.ส. ๒ ก. แล้วแต่กรณี การออกแบบใบแทนใบจอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๒

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

แบบหนังสือรับรอง การทำประโยชน์	ข้อ ๔ แบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์มี ๓ แบบ คือ แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. และ น.ส. ๓ ข. ทำตามกฎหมายนี้
-----------------------------------	---

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ การใช้แบบ น.ส. ๓ ก., ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ก. ในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศ น.ส. ๓ ข. และ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต น.ส. ๓ นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่ง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แล้ว ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ ข. ส่วนในท้องที่อื่นให้ใช้แบบ น.ส. ๓

ข้อ ๕ ที่ดินที่จะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิ ลักษณะที่ดิน ในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนด ที่ดินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๔

ข้อ ๖ ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจพิสูจน์สอบสวน นำเดินสำรวจ การทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม การทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ผู้ มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ก. ท้ายกฎกระทรวงนี้

ก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศ ประกาศออก การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้น หนังสือรับรองการ ให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือ ทำประโยชน์ ที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่และในบริเวณ ที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ

ข้อ ๗ การขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๙ และ การขอเฉพาะราย มาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้ ต่อพนักงาน - ยื่นคำขอ เจ้าหน้าที่

- **หลักฐาน** (๒) ในการยื่นคำขอตาม (๑) ถ้าผู้ขอมีใบจอง ใบเหี้ยบย่ำตราจอง หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน หลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือพยานหลักฐานอื่นที่แสดงว่าได้สิทธิในที่ดิน โดยชอบด้วยกฎหมาย ให้แนบหลักฐานดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย
- การพิสูจน์สอบสวน** **ข้อ ๘** เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปพิสูจน์สอบสวน การทำประโยชน์ยังที่ดินตามแบบ น.ส. ๑ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้ ในการนี้ จะมอบให้เจ้าหน้าที่ไปทำการแทนก็ได้
- การนำและปักหลัก** **ข้อ ๙** ในการนำพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนปักหลักตามมุมเขตที่ดินของตนและให้ถ้อยคำต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายตามแบบ น.ส. ๑ ค. ท้ายกฎกระทรวงนี้
- การคำนวณเนื้อที่** **น.ส. ๓ ก.** ในการคำนวณจำนวนเนื้อที่เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้คำนวณโดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ ให้ถือว่า จำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ
- การทำประโยชน์** **ข้อ ๑๐** เมื่อได้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์แล้ว ปรากฏว่าได้มีการ ครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถื่น ตลอดจน สภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้
- **การปิดประกาศ** (๑) ประกาศการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ทราบมีกำหนด สามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการ กำนันท้องที่และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ
- **กรณีไม่อยู่ใน** (๒) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยาน
- เขตป่า ฯลฯ** แห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขต ป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และที่ดินนั้นไม่เป็นที่ดินซึ่งต้องห้ามมิให้ออก หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามข้อ ๕ และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ ประกาศตาม (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้

(๓) ถ้าปรากฏว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในตำบลที่มีป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ พื้นที่รักษาพันธุ์สัตว์ป่า พื้นที่ห้ามล่าสัตว์ป่าหรือพื้นที่ที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรีและกรมป่าไม้หรือกรมพัฒนาที่ดินยังไม่ได้ขีดเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเพื่อการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีที่ดินได้ขีดเขตแล้ว แต่ที่ดินที่ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตติดต่อกับเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าหรืออยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินประกอบด้วยป่าไม้อำเภอหรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายสำหรับท้องที่ที่ไม่มีป่าไม้อำเภอ เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง) และกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการดังกล่าวได้ทำการตรวจพิสูจน์เสร็จแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสมควรออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้หรือไม่ เพียงใด สำหรับที่ดินที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ขีดเขตหรือขีดเขตแล้วแต่ที่ดินดังกล่าวมีอาณาเขตติดต่อกับเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ให้แต่งตั้งผู้แทนกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการด้วย

- กรณีอยู่ในเขตป่า
 ฯลฯ

- กรณียังไม่ขีดเขต
 หรือขีดเขตป่าแล้ว

- การตั้งกรรมการ

- เสนอความเห็น

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาผลการตรวจพิสูจน์ที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ (๓) แล้ว ปรากฏว่าที่ดินนั้นไม่อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี หรือปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี แต่ผู้ขอได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่

พวจ. พิจารณาผล
 พิสูจน์ที่ดิน

การสั่งการ

การสั่งการ	ทางราชการกำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่าหรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามข้อ ๑๐ (๑)
ใบแทนหนังสือรับรอง	ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการตามข้อ ๑๐ (๒)
การทำประโยชน์	ข้อ ๑๒ ใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ใช้แบบ น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. แล้วแต่กรณี
	การออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามวิธีการออกใบแทนโฉนดที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๓

โฉนดที่ดิน

แบบโฉนดที่ดิน	ข้อ ๑๓ โฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. ท้ายกฎกระทรวงนี้
โฉนดรุ่นเก่า	ในกรณีโฉนดที่ดินที่ออกเป็นโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้มีคำว่า “โฉนดตราจอง” หรือ “ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”” แล้วแต่กรณี ไว้ได้ตราครุฑ
ลักษณะที่ดินที่ออกได้และออกไม่ได้	ข้อ ๑๔ ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง (๒) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน (๓) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการ

ครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(๔) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๒๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๖ หรือกฎหมายอื่น

(๕) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ข้อ ๑๕ การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้ดำเนินการ ดังนี้ ขั้นตอนการออกเดิน
สำรวจ

(๑) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน - รังวัด

(๒) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนให้ถ้อยคำตามแบบ น.ส. ๕ ท้ายกฎกระทรวงนี้ - สอบสวน

(๓) ก่อนแจกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศการแจกโฉนดที่ดินให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ - ประกาศแจก

ข้อ ๑๖ ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอตามแบบ น.ส. ๑ ข. ท้ายกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ ๗ (๒) ข้อ ๑๐ (๒) และ (๓) ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม กรณีออกเฉพาะราย

ใบแทน

ข้อ ๑๗ ในการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ดำเนินการ ดังนี้

- สูญหาย

(๑) ในกรณีโฉนดที่ดินเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอและปฏิญาณตนต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยให้นำพยานหลักฐานมาให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินประกาศให้ทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในเวลาที่กำหนด ให้ออกใบแทนให้ไปตามคำขอ

- ชำรุด

(๒) ในกรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้าเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นมามอบและโฉนดที่ดินที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินตามแบบโฉนดที่ดินปรากฏอยู่ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ ให้ออกใบแทนให้ไปได้ ถ้าขาดข้อความสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

- ศาลมีคำสั่ง
จดทะเบียน

(๓) ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทนแล้วให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

- ขายทอดตลาด

(๔) ในกรณีเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ขอให้ออกใบแทนโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินดังกล่าวซึ่งเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจได้ยึดมาขายทอดตลาดแล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาหรือโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ถือหนังสือของเจ้าพนักงานดังกล่าวเป็นคำขอและดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๓) แต่ไม่ต้องสอบสวน

- (๕) ในกรณีอธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่ได้โอนที่ดินมาหรือโอนที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหาย ด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน - อธต. ใช้อำนาจจำหน่าย
- (๖) ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไข โฉนดที่ดิน เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ แต่ไม่ได้โอนที่ดินมาหรือโอนที่ดินเป็นอันตราย ชำรุดหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ใน (๔) แต่ไม่ต้องสอบสวน - กรณีเพิกถอน/แก้ไข
- ในกรณีที่ไม่ได้โอนที่ดินมาตาม (๓) (๔) (๕) และ (๖) ให้ถือว่าโฉนดที่ดิน สูญหาย ถือว่าโฉนดเก่า
- ข้อ ๑๘** ใบแทนโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ น.ส. ๔ จ. แบบใบแทนโฉนด
- การออกใบแทนโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาคนปัจจุบันหรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นสำคัญให้มีคำว่า “ใบแทน” ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าของโฉนดที่ดินในสารบัญชจดทะเบียนให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิมด้วยหมึกสีแดง ถ้ามีรายการจดทะเบียนให้คัดรายการ ด้วยหมึกสีแดงและให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราได้รายการ สุดท้าย ถ้าไม่มีรายการจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและประทับตราได้วัน เดือน ปี ที่ออกโฉนดที่ดินฉบับเดิม - วิธีการสร้างใบแทน
- ส่วนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในสารบัญชจดทะเบียนให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้ว” และวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงกับให้ เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้ - การดำเนินการฉบับสำนักงาน
- ข้อ ๑๙** ในกรณีออกโฉนดที่ดินให้กับบุคคลตามมาตรา ๖ แห่ง พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งได้แจ้งการ ครอบครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน กรณียกครอบครอง มาก่อน ป.ที่ดินและ แจ้ง ส.ค. ๑

พ.ศ. ๒๕๕๗ ไว้แล้ว ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎกระทรวงนี้
กำหนดไว้โดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๗

เด่น โต๊ะมีนา

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๑ ตอนที่ ๑๒ ก วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๗)*

* **หมายเหตุ** : - เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย
ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของ
นายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในบางท้องที่แล้ว สมควรปรับปรุงแบบ หลักเกณฑ์ และ
วิธีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งใบแทนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดิน
สามารถปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ นอกจากนี้ หลักเกณฑ์การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดิน
ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว สมควรปรับปรุงให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะการขอออกหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตที่ได้
จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ยังไม่มีมาตรการที่รัดกุมเหมาะสม จึงสมควรกำหนดให้มีการตรวจสอบ
รับรองจากกรมป่าไม้และกรมพัฒนาที่ดินก่อนออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย และพร้อมกันนี้ สมควรกำหนด
หลักเกณฑ์การออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เกาะ เพื่อป้องกันการบุกรุกของราษฎรกับเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ
จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



(น.ส. ๑ ก.)

แบบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์
เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๑) ที่ดินตั้งอยู่

ทะเบียนที่ดิน

ตำบล	น.ส. ๓ ก. เลขที่
อำเภอ	เล่ม หน้า
จังหวัด	
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ	หมายเลข
แผ่นที่	เลขที่ดิน

- (๒) ตามที่ ๑. อายุ ปี สัญชาติ
- บิดาชื่อ มารดาชื่อ
- อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่
- ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
๒. อายุ ปี สัญชาติ
- บิดาชื่อ มารดาชื่อ
- อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่
- ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

ได้นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการพิสูจน์สอบสวนสิทธิและการทำประโยชน์ในที่ดิน ปรากฏดังต่อไปนี้
(ให้ใส่เครื่องหมาย ✓ ใน □ หน้าข้อความที่ต้องการ)

(๓) หลักฐานสำหรับที่ดิน

- ☐ ส.ก. ๑ ☐ ใบจอง ☐ ใบเหี่ยยบย่ำ ☐ ตราจอง ☐ หลักฐานอื่น
- ☐ ไม่มีหลักฐาน
- หลักฐานเลขที่ หมู่ที่ ตำบล
- จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา
- มีชื่อ เป็นเจ้าของ

(๔) ผู้นำทำการสำรวจได้ที่ดินมาอย่างไร

..... ตั้งแต่เมื่อใด

(๕) ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามบัญชีแจ้งความประสงค์
จะได้สิทธิในที่ดิน เลขที่ ลงวันที่

อำเภอ

(๖) การพิสูจน์การทำประโยชน์

- (๖.๑) ทำประโยชน์ในที่ดินเพียงใด ☐ ยังไม่ได้ทำประโยชน์
- ☐ ทำประโยชน์ทั้งแปลง ☐ ทำประโยชน์บางส่วนร้อยละ

- (๖.๒) ประเภทการทำประโยชน์ ☐ ที่อยู่อาศัย ☐ นา
☐ ไร่ ☐ สวน ☐ อื่น ๆ
- (๖.๓) กิจกรรมที่ทำประโยชน์เหมาะสมกับสภาพในท้องถิ่นหรือไม่
☐ เหมาะสม ☐ ไม่เหมาะสม
- (๖.๔) เจ้าของที่ดินได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเองหรือให้ผู้อื่นเช่า
☐ ทำเองทั้งหมด ☐ ให้ผู้อื่นเช่าประมาณ ไร่
- (๗) มีหรือเคยมีใบเสร็จชำระภาษีบำรุงท้องที่หรือไม่ ☐ มี ☐ เคยมี ☐ ไม่เคยมี
- (๘) เป็นที่รวมผู้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่เขา ที่ภูเขา ที่เกาะ พื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา ๘ (๒) ที่สงวนหวงห้าม หรือที่ที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่นหรือไม่
☐ ไม่เป็น ☐ เป็น ทั้งแปลง ☐ เป็น บางส่วน
- (๙) มีผู้คัดค้านหรือไม่ ☐ ไม่มี ☐ มีคัดค้านแนวเขต ☐ มีคัดค้านทั้งแปลง
- (๑๐) **เขตติดต่อปัจจุบัน**
 ทิศเหนือจด
 ทิศใต้จด
 ทิศตะวันออกจด
 ทิศตะวันตกจด
- (๑๑) ที่ดินแปลงนี้ผู้นำทำการสำรวจ ผู้ปกครองท้องที่ และพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวน ได้ร่วมกัน พิสูจน์สอบสวนตรงตามรายการพิสูจน์สอบสวน และทำการรังวัดปักหลักเขตแล้ว ผู้นำทำการสำรวจ กับเจ้าของที่ดินข้างเคียงต่างรับรองว่า ตามที่ผู้นำทำการสำรวจได้นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการปักหลักเขตที่ดินไว้วันนั้นเป็นการถูกต้อง ไม่มีการรุกร้าที่ดินข้างเคียง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้หมายเขตที่ดินไว้ในระวางรูปถ่ายหรือระวางขยายแล้ว ตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ.
 จึงลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน
- (ลายมือชื่อ) ผู้นำทำการสำรวจ
 (ลายมือชื่อ) ผู้นำทำการสำรวจ
 (ลายมือชื่อ) เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
 (ลายมือชื่อ) เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
 (ลายมือชื่อ) เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
 (ลายมือชื่อ) เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
 (ลายมือชื่อ) เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
 (ลายมือชื่อ) เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
 (ลายมือชื่อ)
 (ลายมือชื่อ) ผู้ปกครองท้องที่
 (ลายมือชื่อ) พนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวน
- ได้ตรวจสอบแล้วเป็นการถูกต้อง
- (ลายมือชื่อ) พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบ
 วันที่ เดือน พ.ศ.

(๑๒) ความเห็นของพนักงานเจ้าหน้าที่

เสนอ นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ไปทำการพิสูจน์สอบสวนสิทธิและการทำประโยชน์ในที่ดิน
แปลงนี้แล้ว นั้น ได้ประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีผู้คัดค้าน และได้ตรวจสอบถูกต้องตามระเบียบแล้ว
เห็นว่า

(ลายมือชื่อ) พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

วันที่ เดือน พ.ศ.

(๑๓) คำสั่ง

(ลายมือชื่อ)

(.....)

นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
วันที่ เดือน พ.ศ.

(๑๔) ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่

เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา
ไปแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) ผู้รับหนังสือรับรอง

(.....) การทำประโยชน์

(ลายมือชื่อ) เจ้าหน้าที่ผู้แจก

(.....)

หมายเหตุ ในกรณีที่มีผู้มีสิทธิออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาม (๒) หลายคน ให้กรอกรายชื่อ
ที่เหลื่อมลงในใบแนบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์ และลงลายมือชื่อ
ไว้ในใบแนบดังกล่าวโดยไม่ต้องลงลายมือชื่อในบันทึก

(น.ศ. ๑ ข.)

คำขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดิน

เขียนที่
 วันที่ เดือน พ.ศ.
 ข้าพเจ้า อายุ ปี สัญชาติ
 บิดาชื่อ มารดาชื่อ อยู่ที่บ้าน
 เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย
 ถนน ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด
 รหัสไปรษณีย์ หมายเลขโทรศัพท์
 ขอขึ้นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอออก ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์
☐ โฉนดที่ดินในที่ดินซึ่งตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล/แขวง
 อำเภอ/เขต จังหวัด มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ยาวประมาณ	เส้น	จด
ทิศใต้	ยาวประมาณ	เส้น	จด
ทิศตะวันออก	ยาวประมาณ	เส้น	จด
ทิศตะวันตก	ยาวประมาณ	เส้น	จด

(๒) ที่ดินแปลงนี้ข้าพเจ้าได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ตั้งแต่

ได้ที่ดินมาโดย

มีหลักฐาน

ซึ่งได้แนบหลักฐานดังกล่าวมาแล้วแล้ว

ได้ทำประโยชน์โดย

ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ต่อไปด้วย และข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้ตามระเบียบ

(ลายมือชื่อ) ผู้ขอ
 (.....)

หมายเหตุ ให้ใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ



(น.ส. ๑ ก.)

แบบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์
เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลข ะราย

(๑) ที่ดินตั้งอยู่

ทะเบียนที่ดิน

หมู่ที่ ตำบล

อำเภอ

จังหวัด

น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ก. / น.ส. ๓ ข. เลขที่
เล่ม หน้า เลขที่ดิน

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ

หมายเลข

แผ่นที่

(๒) ตามที่ ๑. อายุ ปี สัญชาติ

บิดาชื่อ

มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน

เลขที่

หมู่ที่

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

๒.

อายุ

ปี สัญชาติ

บิดาชื่อ

มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน

เลขที่

หมู่ที่

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

ได้นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการพิสูจน์สอบสวนสิทธิและการทำประโยชน์ในที่ดิน ปรากฏดังต่อไปนี้

(๓) ผู้ขอที่ดินมาอย่างไร

ตั้งแต่เมื่อใด

มีหลักฐานสำหรับที่ดินหรือไม่

(ถ้ามี) มีหลักฐาน

เลขที่

หมู่ที่

ตำบล

อำเภอ

จำนวนที่ดิน

ไร่

งาน

ตารางวา

มีชื่อ

เป็นเจ้าของ

(๔) ผู้ขอได้ทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไร

เพียงใด

กิจการที่ทำประโยชน์เหมาะสมกับสภาพในท้องถิ่นหรือไม่

ปัจจุบันมีเขตติดต่อยังไร

ทิศเหนือ	ยาวประมาณ	เส้น จด
ทิศใต้	ยาวประมาณ	เส้น จด
ทิศตะวันออก	ยาวประมาณ	เส้น จด
ทิศตะวันตก	ยาวประมาณ	เส้น จด

- (๕) ที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้อาวรรตามมติคณะรัฐมนตรีหรือไม่
- (ถ้าอยู่) อยู่ในเขต
- (๖) ที่ดินแปลงนี้เป็นที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่เขา ที่ภูเขา ที่เกาะ พื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้าม ตามมาตรา ๘ (๒) ที่สงวนหวงห้าม หรือที่ที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือ เพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่นหรือไม่ (ถ้าเป็น) เป็นที่
- (๗) มีผู้คัดค้านหรือไม่ ถ้ามีคัดค้านอย่างไร
- (๘) ที่ดินแปลงนี้ผู้นำทำการพิสูจน์สอบสวน ผู้ปกครองท้องที่ และพนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนได้ ร่วมกันพิสูจน์สอบสวนตรงตามรายการพิสูจน์สอบสวน และทำการรื้อวัดปักหลักเขตแล้ว ผู้นำทำการ พิสูจน์สอบสวนกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงต่างรับรองว่า ตามที่ผู้นำทำการสำรวจได้นำพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำการปักหลักเขตที่ดินไว้ในวันนั้นเป็นการถูกต้อง ไม่มีการรื้อวัดที่ดินข้างเคียง ที่สงวนหวงห้าม หรือที่ สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด จึงลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

(ลายมือชื่อ)	ผู้นำทำการพิสูจน์สอบสวน
(ลายมือชื่อ)	ผู้นำทำการพิสูจน์สอบสวน
(ลายมือชื่อ)	เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
(ลายมือชื่อ)	เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
(ลายมือชื่อ)	เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
(ลายมือชื่อ)	เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
(ลายมือชื่อ)	เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
(ลายมือชื่อ)	เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่
(ลายมือชื่อ)	ผู้ปกครองท้องที่
(ลายมือชื่อ)	พนักงานเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวน

วันที่ เดือน พ.ศ.

(๘) ความเห็นของพนักงานเจ้าหน้าที่

เสนอ นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ไปทำการพิสูจน์สอบสวนสิทธิและการทำประโยชน์ในที่ดิน
แปลงนี้แล้ว นั้น ได้ประกาศครบกำหนดแล้วไม่มีผู้คัดค้าน และได้ตรวจสอบถูกต้องตามระเบียบแล้ว
เห็นว่า

(ลายมือชื่อ) พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

วันที่ เดือน พ.ศ.

(๙) คำสั่ง

(ลายมือชื่อ)

(.....)

นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

วันที่ เดือน พ.ศ.

(๑๐) ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน
..... ตารางวา ไปแล้วตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) ผู้รับหนังสือรับรอง

(.....) การทำประโยชน์

(ลายมือชื่อ) เจ้าหน้าที่ผู้แจก

(.....)

หมายเหตุ ในกรณีที่ผู้ที่มีสิทธิออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาม (๒) หลายคน ให้กรอกรายชื่อ
ที่เหลือนลงในใบแนบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์ และลงลายมือชื่อ
ไว้ในใบแนบบดังกล่าวโดยไม่ต้องลงลายมือชื่อในบันทึก



(น.ส. ๒)

ใบจอง

ที่ดินตั้งอยู่

ทะเบียน

ตำบล.....

เล่ม.....

อำเภอ.....

หน้า.....

จังหวัด.....

สารบบเล่ม..... หน้า.....

ใบจองฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่ารัฐได้ยอมให้

ชื่อ..... สัญชาติ..... เป็นบุตร.....

อายุ..... ปี ตั้งบ้านเรือนอยู่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

เข้าครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นชั่วคราว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ที่ดินเนื้อ..... ไร่..... จก.....

ที่ดินเนื้อ..... ไร่..... จก.....

ที่ดินเนื้อ..... ไร่..... จก.....

ที่ดินเนื้อ..... ไร่..... จก.....

รวมเนื้อที่ประมาณ..... ไร่..... งาน..... วา

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

(ลงชื่อ)

นายอำเภอ

(น.ศ. ๒ ก.)



ใบจอง

ที่ดินตั้งอยู่

ทะเบียน

หมู่ที่ ตำบล เล่ม
 อำเภอ หน้า
 จังหวัด เลขที่

ใบจองฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่ารัฐได้ยอมให้

อายุ ปี สัญชาติ เป็นบุตรนาย
 นาง อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
 จังหวัด

เข้าครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นชั่วคราว ตามหลักฐานดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ ปรมาณ เส้น จด
 ทิศใต้ ปรมาณ เส้น จด
 ทิศตะวันออก ปรมาณ เส้น จด
 ทิศตะวันตก ปรมาณ เส้น จด
 รวมเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา

วันที่ เดือน พ.ศ.

(ลงชื่อ)

พนักงานเจ้าหน้าที่



(น.ส. ๓)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ทตบดงขย

ทยเบี่ยน

คำนำหน้า
คำกริยา
คำคุณศัพท์
คำบุพบท

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

พิกัด	ชื่อวัด	สถานที่
บตร.	อุยบ้าน	เลขที่
หมต.	ตำบล	จังหวัด
ได้มาเพื่อสนับสนุนแปลงทดลองต่างตำบลที่หาประโยชน์ในดินแล้ว ตามหลักงานดังต่อไปนี้		
ที่เหนือ	ประมาณ	เส้น จด
ที่ใต้	ประมาณ	เส้น จด
ที่ตะวันออก	ประมาณ	เส้น จด
ที่ตะวันตก	ประมาณ	เส้น จด
จำนวนเนื้อประมาณ	ไร่	งาน ๖๖
วันที่	เดือน	พ.ศ.

สงวน _____ นายอำเภอ

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

รูปที่ดินโดยประมาณ



หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ขอใช้โดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน **ทะเบียน**

ตำบล..... เลขที่.....
อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....
จังหวัด..... เลขที่ดิน.....
รวางรูปถ่ายทางอากาศ..... หมายเลข..... แผ่นที่.....

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ..... สัญชาติ..... บ้านเลขที่.....
หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว
จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

รูปที่ดินและเจตคติต่อ

มาตราส่วนรวางรูปถ่าย ๑:..... มาตราส่วน ๑:.....

ขอ ณ วันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

.....พนักงานที่ดินอำเภอ

(น.ส. ๓.๖.)



หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ _____ ตำบล _____ เล่ม _____
 หน้า _____
 จังหวัด _____ เขต _____

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ _____ ปี _____ สัญชาติ _____ เป็น _____
 นาง _____ อยู่บ้าน _____ เล่ม _____ หมู่ที่ _____
 ตำบล / แคว้น _____ อำเภอ / เขต _____
 จังหวัด _____

ได้ครอบครองและทำประโยชน์ที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว ตามหลักฐานที่ต่อไปนี้

ที่ดิน	ประมาณ	_____	ไร่	จน	_____
ที่ดิน	ประมาณ	_____	ไร่	จน	_____
ที่ดิน	ประมาณ	_____	ไร่	จน	_____
ที่ดิน	ประมาณ	_____	ไร่	จน	_____

จำนวนเนื้อที่ประมาณ _____ ไร่ _____ งาน _____ ตารางวา

รูปที่ดินโดยประมาณ

ขอ ณ วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____

เจ้าพนักงานที่ดิน
(พร้อมด้วย: ตำแหน่งเป็นสำคัญ)

(น.ส. ๔ จ.)



โหนดที่ต้น

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

รถจักรยานยนต์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาชญา

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....

เลขที่ดิน.....

หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....

โหนดที่ต้น

เลขที่.....

เดิม..... หน้า.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

ให้แก่.....

ถนน.....

ซอย.....

สัญญา.....

ตำบล..... อำเภอ.....

ที่ดินแปลงโฉนดประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....

จังหวัด.....

มาตราส่วนในระวาง ๑:.....

รูปแบบที่

ออก ณ วันที่.....

เดือน.....

พุทธศักราช.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน.....

ผู้ทวน.....

ผู้ตรวจ.....

.....

ผู้เขียนแผนที่.....

ผู้ตรวจแผนที่.....

หัวหน้ากอง.....



น.ส. ๕

ใบไต่สวน

ใบไต่สวนเล่ม.....หน้า.....ตำบล.....
 ระวัง.....เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 โฉนดที่.....เล่ม.....หน้า.....จังหวัด.....

ประมาณที่ดิน

จำนวน.....ไร่.....งาน.....วา หรือ.....ตารางวา
 เจ้าพนักงานได้ทำการสำรวจปักหลักหมายเขต และสอบสวนกรรมสิทธิ์
 ที่ดิน

ของ	๑.....	ชื่อ	.....	สัญ	.....
	๒.....		.....		.....
	๓.....		.....		.....
	๔.....		.....		.....
	๕.....		.....		.....

อยู่ที่บ้าน.....บ้านหมายเลขที่.....หมู่ที่.....
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ตามที่ได้.....ได้นำเจ้าพนักงานทำการสำรวจพิสูจน์จำนวน
 ที่ดิน และหลักเขตที่ปักไว้ในดินทุกด้าน ถูกต้องตรงกับที่ดินและรูปแผนที่แล้ว
 ปรากฏหลักฐานดังต่อไปนี้

ที่ดินแปลงนี้ข้างเคียงติดต่อกันดังนี้

ทิศ	ตะวันออก	จดที่ดินเลขที่.....
	ตะวันตก	จดที่ดินเลขที่.....
	เหนือ	จดที่ดินเลขที่.....
	ใต้	จดที่ดินเลขที่.....

หลักฐานสำหรับที่ดินมีดังนี้ คือ :-

- (๑) หนังสือสำคัญเดิม.....มีข้อ.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....วา เทียบกับจำนวน
ที่ดินที่สำรวจใหม่แล้ว
มากกว่าเดิม.....ไร่.....งาน.....วา
น้อยกว่าเดิม.....ไร่.....งาน.....วา
- (๒) เจ้าของหนังสือสำคัญเดิมยังครอบครองอยู่หรือไปไหน.....
- (๓) ได้มาโดยอาการอย่างไร เมื่อใด.....
- (๔) มีหลักฐานอย่างไร.....
- (๕) รูปที่ดินตามแผนที่ลงตามเดิมหรือแก้ไข.....
- (๖) การที่ผู้นำสำรวจนี้มีส่วนคดีกันหรือไม่.....
(ถ้ามีพิพาท ๆ ทั้งแปลง หรือส่วนหนึ่งส่วนใดก็ดี ตอบด้วยหมึกแดง
แล้วให้จำลองแผนที่กลับมาข้างท้ายใบไปส่วนนควย และแสดงเขตพิพาท
ให้ชัดเจน)
- (๗) เจ้าของที่ดินแปลงนี้ ขอมเสียดำรงธรรมเนียมต่าง ๆ ทุกอย่างตามกฎหมายข้อบังคับ
- (๘) ใบได้ส่วนในการเดินสำรวจหมายเขตที่ดินแปลงนี้ ได้ทำเป็น ๒ ฉบับมี
ข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อสำหรับแจกแก่เจ้าของที่ดิน ๑ ฉบับ และเป็น
ฉบับหลวง ๑ ฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)
- (๘) ที่ดินแปลงนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่ายังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าโดย
เด็ดขาด ข้าพเจ้ามิได้ทำนิติกรรมหรือมีภาระติดพันอันใดเกี่ยวกับที่ดินแปลง
นี้เลย เวลานั้นข้าพเจ้าได้ครอบครองอยู่เอง มิได้ให้ผู้อื่นเช่าหรืออาศัย.....
- ที่ดินแปลงนี้ ผู้นำ พยาน เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ เจ้าพนักงานผู้ทำ
การสำรวจ และพนักงานผู้สอบสวนตรวจแล้ว เห็นว่าเป็นที่.....
- (๑๐) เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ คือ.....
คำบติ.....ขอข้แจงรับรองว่า ตามที่ผู้นำสำรวจ
ให้ถ้อยคำไว้ทั้งนี้ เป็นความจริงถูกต้องแล้ว

(หมายเหตุข้อ ๙ น ถ้าคนในกรมหรือกรมการปกครองท้องที่เห็นสมควรแสดงตนเป็นพยาน)

เลขที่.....
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้นำการสำรวจ
 (ลงลายมือชื่อ).....ผู้ให้ยืมค่าเช่าข้อ ๕
 (ลงลายมือชื่อ).....เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องถิ่น
 (ลงลายมือชื่อ).....เจ้าพนักงานผู้ทำการสำรวจ
 (ลงลายมือชื่อ).....เจ้าพนักงานผู้สอบสวน

ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงของริมบ่อว่าตามทพนา นำสำรวจที่ดิน
 แปลงนี้ถูกต้องแล้วได้เลื่อมลาแนวเขตที่ดินของข้าพเจ้าอย่างไร จึงได้ลงลายมือ
 ชื่อ ไว้ต่อหน้าพยาน

(ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ที่ดินเลขที่.....

.....พยาน
ผู้ตรวจ
ผู้กำกับการเดินสำรวจ

ข้าพเจ้า.....ได้รับใบโฉนดสำหรับที่ดินแปลงนี้ ไปจาก
 เจ้าพนักงานแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 (ลงลายมือชื่อ).....ได้รับใบโฉนด
เจ้าพนักงานผู้แจกใบโฉนด
 ได้รับใบเสร็จไปแล้ว เมื่อวันที่...../...../.....
ผู้รับ
ผู้แจก



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และมาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

ยกเลิกของเดิม

(๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๗ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

ค่าธรรมเนียม

(๑) ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน

- สัมปทาน

รายละเอียด

๕๐๐ บาท

	(๒) ค่าสัมปทานต่อปี ไร่ละ	๒๐ บาท
	เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
- หนังสือรับรองการ ทำประโยชน์	(๓) ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรอง การทำประโยชน์	
	(ก) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่	
	แปลงละ	๓๐ บาท
	(ข) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ	๒ บาท
	เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
- ค่าพิสูจน์ สอบสวน/ ตรวจสอบเนื้อที่	(๔) ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือ ตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรอง การทำประโยชน์	
	(ก) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	๓๐ บาท
	(ข) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	๓๐ บาท
	(ค) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	๓๐ บาท
	(ง) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	๓๐ บาท
	(จ) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท
- ค่าธรรมเนียมออก โฉนดที่ดิน	(๕) ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน	
	(ก) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๕๐ บาท
	(ข) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ	๒ บาท
	เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
- ค่ารังวัดโฉนด	(๖) ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน	
	(ก) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	๔๐ บาท
	(ข) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	๔๐ บาท
	(ค) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	๓๐ บาท
	(ง) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	๓๐ บาท
	(จ) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท

(๗) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม		- ค่าธรรมเนียม
(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีทุนทรัพย์เรียกตามราคาประเมิน ทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ ๒	จดทะเบียนฯ
(ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ต้องการบริหาร สินเชื่อบริหาริมทรัพย์ หรือบริษัท จำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราช กฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหาร สินเชื่อบริหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหาร สินเชื่อบริหาริมทรัพย์โดยความ เห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับโอน หรือโอนคืน หรือกรณีที่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับ ความเห็นชอบจาก คณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอนให้เรียกตาม ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์กำหนด แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท	- ค่าโอนกรณีองค์กร พิเศษ
(ข/๑) ^๑ ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่กองทุนรวม		- ค่าโอนกองทุนรวม

^๑ ความในข้อ ๒ (๗) (ข/๑) เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้
ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

- ค่าโอนทรัพย์สิน รายเดิมเป็นทรัพย์สิน รายใหม่	(ข/๒) ^๒	โครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตาม กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้รับโอนหรือ ผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้โดยมี สัญญาการรับโอนอสังหาริมทรัพย์นั้น กลับคืนจากกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานหรือมีสัญญาการโอน อสังหาริมทรัพย์นั้นต่อให้ส่วนราชการ หรือองค์การของรัฐบาลตามประมวล รัษฎากรให้เรียกตามราคาประเมิน ทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด แต่อย่างสูงไม่เกิน ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะ ในกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สิน รายเดิมเป็นทรัพย์สินรายใหม่ ตามกฎหมาย ว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์กำหนด แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท
--	--------------------	--	---

^๒ ข้อ ๒ (๓) (ข/๒) เพิ่มโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

- (ค)^๓ ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่
 มุลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพ
 ในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ
 มูลนิธิสลายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
 สภาอากาศไทย มูลนิธิสงเคราะห์เด็กของ
 สภาอากาศไทย มูลนิธิสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดา
 หรือมูลนิธิสมเด็จพระพันวัสสาอัยยิกาเจ้า
 หรือมูลนิธิอาสาเพื่อนพึ่ง (ภาฯ) ยามยาก สภาอากาศไทย
 เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอนเรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์
 ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา
 ประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๐๐๑
- (ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้
 ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับ
 ผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส
 เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์
 ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา
 ประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๕
- (จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่
 วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมัน
 คาธอลิก หรือมัสยิดอิสลาม เป็น
 ผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน
 ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มี
 อยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ เรียก - กรณีวัด/วัด
 บาทหลวงโรมัน
 คาธอลิกฯ และ
 มัสยิดอิสลามใช้เป็น
 ที่ตั้งศาสนสถาน

^๓ ข้อ ๒ (๗) (ค) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๘ (พ.ศ. ๒๕๖๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

		ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ ๐.๐๑
- จำนอง/บุริมสิทธิ ทั่วไป	(ฉ)	ค่าจดทะเบียนการ จำนองหรือบุริมสิทธิ แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๑ ๒๐๐,๐๐๐ บาท
- จำนอง/บุริมสิทธิ สำหรับสินเชื่อ เกษตร	(ช)	ค่าจดทะเบียนการ จำนองหรือบุริมสิทธิ สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของ สถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๐.๕ ๑๐๐,๐๐๐ บาท
- จำนอง/บุริมสิทธิ องค์การการเงิน	(ซ)	ค่าจดทะเบียนการ จำนองหรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีที่ต้องจัดการบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบัน การเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการ บริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความ เห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้ขอจดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท
	(ซ/๑) ^๔	ค่าจดทะเบียนการ จำนอง เฉพาะ ในกรณีที่กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่ จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์	

^๔ ข้อ ๒ (๓) (ซ/๑) เพิ่มโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

	และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้จดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท	
(ซ/๒) ^๕	ค่าจดทะเบียนการจ้างหรือ บุริมสิทธิเฉพาะในกรณีการโอนสิทธิ จ้างหรือบุริมสิทธิจากทรัสต์รายเดิม เป็นทรัสต์รายใหม่ตามกฎหมาย ว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท	- การโอนสิทธิการ รับจ้าง/บุริมสิทธิ ทรัสต์รายเดิม เป็นทรัสต์รายใหม่
(ฅ)	ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้าง เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงิน รับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขาย ทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัท ที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตาม มาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนด การปฏิรูปสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๐ เป็นผู้จดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท	- โอนสิทธิการรับ จ้างกรณีสถาบัน การเงินรับโอนสิทธิ เรียกร้อง
(ญ)	ค่าจดทะเบียนการจ้าง สำหรับ การให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหาย จากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือ มหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ รัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ ๐.๐๑	- จ้างฟื้นฟูจาก ภัยพิบัติ

^๕ ข้อ ๒ (๓) (ซ/๒) เพิ่มโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

- โอน/จำหน่ายตาม มติ ครม.	(ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนองเฉพาะ ในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อ ประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคง ในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ ๐.๐๑
- โอนกรณีธนาคาร อิสลาม	(ฎ/๑) ^๖ ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะ ในกรณีที่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอน เนื่องจากการให้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยให้ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ ๑
- ทรัพย์สินที่มี ค่าตอบแทนอื่นๆ	(ฎ) ^๗ ค่าจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีค่าตอบแทน ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่มีทุนทรัพย์ตาม (ก) (ข) (ข/๑) (ค) (ง) (จ) (ฎ) และ (ฎ/๑)	ร้อยละ ๑
- เช่า	(ฐ) ค่าจดทะเบียนการเช่า	ร้อยละ ๑

^๖ ข้อ ๒ (๗) (ฎ/๑) เพิ่มโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

^๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(ฐ/๑)^๔ ค่าจดทะเบียนการเช่า เฉพาะใน กรณีที่ดินรวมโครงสร้างพื้นฐาน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าช่วง แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท	- ค่าเช่า กรณีกองทุน รวมๆ
(ฐ/๒)^๔ ค่าจดทะเบียนการเช่าเฉพาะ ในกรณีการโอนสิทธิการเช่า จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สิน รายใหม่ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ ๐.๐๑ ๑๐๐,๐๐๐ บาท	- โอนสิทธิการเช่า กรณีทรัพย์สินเดิม เป็นทรัพย์สินรายใหม่
(ท) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ	๕๐ บาท	- กรณีไม่มีทุนทรัพย์
(๘) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน ของคนต่างด้าว รายละเอียด คำอนุญาต ไร่ละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	๕๐๐ บาท ๑๐๐ บาท	- ต่างด้าวขอได้มา ซึ่งที่ดิน
(๙) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อการค้าที่ดิน รายละเอียด คำอนุญาต ไร่ละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	๕๐๐ บาท ๒๐ บาท	- ขอค้าที่ดิน

^๔ ข้อ ๒ (๓) (ฐ/๑) เพิ่มโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

^๔ ข้อ ๒ (๓) (ฐ/๒) เพิ่มโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

- ครน. เบ็ดเตล็ด	(๑๐) ^{๑๐} ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
- ค่าคำขอ	(ก) ค่าคำขอ แปลงละ	๕ บาท
- ค่าคัดสำเนา	(ข) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้ง ค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยาน ในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ ร้อยคำต่อไป ร้อยละ เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย	๑๐ บาท ๕ บาท
- ค่ารับรอง	(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ	๑๐ บาท
- ค่าตรวจ	(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ	๑๐ บาท
- อาัยด	(จ) ค่ารับอาัยดที่ดิน แปลงละ	๑๐ บาท
- มอบอำนาจ	(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ	๒๐ บาท
- ใบแทน	(ช) ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่นฉบับละ	๕๐ บาท
- ค่าประกาศ	(ซ) ค่าประกาศ แปลงละ	๑๐ บาท
- ค่าหลักเขต	(ฌ) ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขต ทั้งตำบลสำหรับกรณีออกโฉนด คิดเป็นรายแปลง แปลงละ	๑๕ บาท ๖๐ บาท
- ค่าตรวจข้อมูล	(ญ) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมิน ราคาหรือข้อมูลอื่น ครั้งละ	๑๐๐ บาท
- ค่าสำเนาจากสื่อ อิเล็กทรอนิกส์	(ฎ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่นแผ่นละ	๕๐ บาท

^{๑๐} ข้อ ๒ (๑๐) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้
ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๓ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๒ (๗) ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๒ เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

ข้อ ๔^{๑๑} ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน ให้จ่ายในลักษณะ
พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานที่จ้าง เหมจ่ายตามระเบียบ
ไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบ ด้วยความเห็นชอบ
เนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการ ของกระทรวงการคลัง
ทำประโยชน์ตามคำขอ

- ค่าพาหนะ

(๒) ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน ให้จ่ายในลักษณะ
พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้าง เหมจ่ายตามระเบียบ
คนงานที่จ้างไปทำการรังวัด กระทรวงมหาดไทย
เกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์ ด้วยความเห็นชอบ
สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่ ของกระทรวงการคลัง
เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ตามคำขอ

- ค่าเบี้ยเลี้ยง

(๓) ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงาน
ผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไป
ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน
หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบ
เนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์คนหนึ่ง วันละ

๕๐ บาท

^{๑๑} ข้อ ๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

วัฒนา อัครเหม

ยว่ากรรฯ ปฏิบัติราชการแทน

รู้มันคือการกระทำของประเทศไทย

*** หมายเหตุ:-** เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายปรับลดค่าธรรมเนียมการจำหน่ายสิ่งหิรมทรัพย์เพื่อสนับสนุนการขายทอดตลาดทรัพย์สินขององค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงินให้ได้รับความสนใจมากยิ่งขึ้น อันจะมีผลทำให้ราคาประมูลซื้อดีขึ้น นอกจากนี้เพื่อกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันการกู้ยืมเงินเพื่อฟื้นฟูความเสียหายอันเกิดจากอุทกภัย อัคคีภัย หรือมหันตภัยอื่น การจดทะเบียนโอนอสังหิรมทรัพย์ในกรณีที่ต้องการบริหารสินเชืออสังหิรมทรัพย์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชืออสังหิรมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชืออสังหิรมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้โอนคืนให้แก่ผู้โอน การจดทะเบียนยักที่ดินให้แก่ศาสนสถานของศาสนาต่างๆ และการจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิที่มีค้ำตอบแทน การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ค้ำจดทะเบียนการจำหน่ายหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน ค้ำจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิที่มีค้ำตอบแทน และค้ำจดทะเบียน การเช่า และการกำหนดค่าธรรมเนียมสำหรับกรณีที่ดินของรัฐตามตรียมิตติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประชาชน ประกอบกับกฎกระทรวงว่าด้วยอัตราค่าธรรมเนียมออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้ใช้บังคับมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๒ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้ง สมควรปรับปรุงเป็นฉบับเดียวกันเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและอ้างอิงของพนักงานเจ้าหน้าที่และประชาชนทั่วไป จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว

พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติ บางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิ และเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และ มาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คนต่างด้าวซึ่งประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ **คนต่างด้าวนำเงิน**
ต้องอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ต้องนำเงิน **มาลงทุน**
มาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการ ประเภทหนึ่งประเภทใด ดังต่อไปนี้

๑. การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย - **ซื้อพันธบัตร**
พันธบัตร รัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้าประกันต้นเงินหรือ
ดอกเบี้ย

๒. การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม **- กองทุนรวม**
อสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อ
แก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์

๓. การลงทุนในทุนเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมาย ว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน - นิติบุคคลได้รับ BOI
๔. การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการ ที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน - ลงทุนตาม ประกาศ
- จำนวนเงินที่ลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามวรรคหนึ่ง ต้องมีจำนวน ไม่ต่ำกว่า ๔๐ ล้านบาท และต้องดำรงการลงทุนไว้นานไม่น้อยกว่าห้าปี - ดำรงทุนไม่น้อยกว่า ๕ ปี
- ข้อ ๒ ที่ดินที่คนต่างด้าวจะได้มาตามข้อ ๑ ต้องอยู่ภายในเขต เขตที่ซื้อได้ กรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร
- ข้อ ๓ การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามข้อ ๑ ให้ยื่นคำขอตามแบบ ต. ๔ แบบคำขอ ท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดใน แบบ ต. ๔
- ข้อ ๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ได้รับคำขอพร้อมทั้ง เอกสารหลักฐาน ตามข้อ ๒ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้ว เห็นว่า เป็นเอกสารที่ถูกต้อง และผู้ขออนุญาต เป็นคนต่างด้าวซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะ ได้มาซึ่งที่ดินตามข้อ ๑ ได้ ให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดีเพื่อ พิจารณาเสนอรัฐมนตรีต่อไป
- ข้อ ๕ เมื่อรัฐมนตรีพิจารณาแล้วมีคำสั่งเป็นประการใด ให้พนักงาน การดำเนินการของ สำนักงานที่ดินและ กรมที่ดิน
- ข้อ ๕ เมื่อรัฐมนตรีพิจารณาแล้วมีคำสั่งเป็นประการใด ให้พนักงาน การแจ้งผล
- เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้ขออนุญาตทราบ โดยส่งไปยังที่อยู่ในประเทศไทย ตามที่แจ้งไว้ในแบบ ต. ๔
- ข้อ ๖ ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเอง การใช้ที่ดิน และครอบครัวโดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชน ในท้องถิ่นนั้น
- ข้อ ๗ ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้ วันเริ่มใช้
- พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น

ข้อ ๘ เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ การกำกับดูแล ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการ การใช้ กำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมาย กำหนด

ข้อ ๙ ถ้าผู้ได้รับอนุญาตถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามข้อ ๑ การขอลงทุน ก่อนครบ กำหนดเวลาการดำรงทุนตามข้อ ๑ วรรคสอง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ ก่อนครบกำหนดเวลา พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการ ลงทุน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕

นายสมบัติ อุทัยสาภ

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๙ ตอนที่ ๗ ก วันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๕)*

* หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒ บัญญัติให้คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมาลงทุน ตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่ล้านบาท อาจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็น ที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ และการได้มา ซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

๗) บุคคลอื่นนอกจาก ๑) ถึง ๖)

ชื่อ.....เกี่ยวข้องกับ.....
 อาศัยอยู่ที่.....
 ชื่อ.....เกี่ยวข้องกับ.....
 อาศัยอยู่ที่.....
 ชื่อ.....เกี่ยวข้องกับ.....
 อาศัยอยู่ที่.....
 ชื่อ.....เกี่ยวข้องกับ.....
 อาศัยอยู่ที่.....

ที่ดิน
ที่ขอให้
ได้มา

จำนวนที่ดินที่ขอให้ได้มา.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....
 ระบาย.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในที่ดินที่ขอให้ได้มา.....

จำนวน
ที่ดินหรือ
สิ่งปลูก
สร้าง
ที่มี
อยู่แล้ว

จำนวนที่ดินที่มีอยู่แล้ว.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....
 ระบาย.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 สิ่งปลูกสร้างอื่น.....

รายชื่อ
เกี่ยวข้องกับ
การ
ลงทุน

ประเภทของธุรกิจหรือกิจการที่ลงทุน.....

 จำนวนเงินที่ลงทุน.....บาท ระยะเวลาการดำรงทุน.....ปี

หลักฐาน
ที่ผู้ชื่อนำ
มาแสดง

☐ หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว ☐ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ☐ ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ ☐ เอกสารหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว ☐ หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน.....
☐ หลักฐานการนำเงินมาลงทุน ☐ หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ☐ หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ☐ หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศเพื่อการลงทุน ☐ หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มาอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เฉพาะกรณีที่ดินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยาหรือเขตเทศบาล ☐ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในกรณีและผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินอยู่แล้วในขณะยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน ☐ หลักฐานอื่น.....

ข้าพเจ้าประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวข้างต้น และยินยอมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข
ที่กฎหมายกำหนด และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความที่กล่าวข้างต้นถูกต้องตรงกับความจริงทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการ

๕

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า..... และเห็นสมควร..... ลงชื่อ..... (.....) พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
--

ความเห็นอธิบดี ลงชื่อ..... (.....) อธิบดีกรมที่ดิน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
--

คำสั่งรัฐมนตรี ลงชื่อ..... (.....) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
--



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน
และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน
โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๖๑ วรรคเก้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้ง คณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาส คัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดย คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ ยกเลิกกฎเดิม

หมวด ๑

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนและการสอบสวน

ผู้มีอำนาจแต่งตั้ง
คณะกรรมการฯ

ข้อ ๒ เมื่อความปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินตั้งคณะกรรมการสอบสวนชั้นคณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- กรณีออกไม่ชอบ/
คลาดเคลื่อน
- เขต กทม.

(๑) กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการเขตซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นกรรมการและเลขานุการ

- เขตจังหวัดอื่น

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้แทนส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร เป็นกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี

หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไป ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่ที่ดินนั้นมีอาณาเขตติดต่อกับ คาบเกี่ยว หรืออยู่ในเขตที่ได้จำแนก ให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยาน แห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตห้ามล่าสัตว์ป่า ให้แต่งตั้งผู้แทนกรม พัฒนาที่ดิน ผู้แทนกรมป่าไม้ หรือผู้แทนกรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่าและพันธุ์พืช เป็นกรรมการด้วย แล้วแต่กรณี

(๒) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือ การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ ชอบด้วยกฎหมาย

(ก) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการ สังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควร เป็นประธานกรรมการและให้อธิบดีหรือผู้ซึ่ง อธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้ง ข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือ ข้าราชการ ซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปใน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา จำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่ง เป็นเลขานุการ

(ข) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่อธิบดีหรือผู้ซึ่ง อธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เห็นสมควรเป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่ง รองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่ง ประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปหรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่ง

ประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจำนวนสองคนเป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

- การสอบสวน
พยานหลักฐาน

ข้อ ๓ ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

การแจ้งผู้มีส่วน
ได้เสีย

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่คณะกรรมการสอบสวนต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ

อำนาจคณะ
กรรมการฯ

ข้อ ๔ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือมาประกอบการพิจารณาพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ออกใบรับ

เมื่อคณะกรรมการได้รับเอกสารมาตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ออกใบรับไว้เป็นหลักฐาน

กรณีเรียกเอกสาร
ไม่ได้

ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่อาจเรียกเอกสารมาตามวรรคหนึ่งได้ ให้บันทึกเหตุผลไว้ในสำนวนการสอบสวนที่เสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินด้วย

การเสนอรายงาน
ผลการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานผลการสอบสวนนั้นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

- เสนอความเห็น

ในรายงานผลการสอบสวนตามวรรคหนึ่ง ให้สรุปข้อเท็จจริงและเหตุที่มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น รวมทั้งให้เสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินด้วยว่าสมควรสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขความคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่อย่างไร

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเห็นแย้งติดไว้กับ
สำนวนการสอบสวนโดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวน
ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ดำเนินการสอบสวน
ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนนั้นไม่แล้วเสร็จต่อ
อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการ
กรมที่ดินเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลา
ดังกล่าว

ข้อ ๗ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจาก
คณะกรรมการสอบสวน ถ้าอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรอง
อธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเห็นสมควรให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ให้
กำหนดประเด็นพร้อมทั้งส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะ
เดิมเพื่อดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมต่อไป

ให้คณะกรรมการสอบสวนดำเนินการสอบสวนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จ
โดยเร็วและให้ส่งผลการสอบสวนเพิ่มเติมนั้นไปให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดี
มอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

หมวด ๒

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

ข้อ ๘ ในการสอบสวน ให้คณะกรรมการสอบสวนส่งหนังสือแจ้งผู้มีส่วน
ได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่
คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น

วิธีส่ง	ข้อ ๙ การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านให้กระทำเป็นหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่ผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น
กรณีแจ้งไม่ได้	ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ไม้อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้ คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผย สามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการ กิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ
นับระยะเวลาปิด การแจ้ง การคัดค้านและ กำหนดเวลา	ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วัน ปิดหนังสือแจ้ง
	ข้อ ๑๑ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียได้รับหนังสือแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งเพื่อให้มี โอกาสคัดค้านแล้วและมีความประสงค์ที่จะคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไขการ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน อสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ให้ทำหนังสือคัดค้าน ยื่นต่อประธานคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หรือถือว่าได้รับแจ้งโดยให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐาน ที่เกี่ยวข้องด้วย
ไม่คัดค้านภายใน กำหนด	ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่า ไม่ประสงค์ที่จะคัดค้าน

หมวด ๓

การสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

การพิจารณาสั่งการ	ข้อ ๑๒ เมื่อได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตาม ข้อ ๕ หรือข้อ ๗ แล้ว อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินจะพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
-------------------	---

เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้ ต่อเมื่อปรากฏชัดแจ้งว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๑๓ ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามข้อ ๑๒ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย ทั้งนี้ ให้นำความในข้อ ๘ ข้อ ๙ และข้อ ๑๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๗/ตอนที่ ๔๕ ก/หน้า ๑๒/๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๓)*

* หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่บัญญัติให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็วและสอดคล้องกับหลักการปฏิรูประบบราชการที่มุ่งเน้นให้มีการกระจายภารกิจและการกระจายอำนาจการตัดสินใจ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒



พระราชบัญญัติ

คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒

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

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราช
โองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำ
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและ
เสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่ง
ราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่ง
กฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตาม
พระราชบัญญัตินี้ เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย

ให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้ สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำ และยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

ชื่อกฎหมาย

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

วันใช้บังคับ

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๘ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์ อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอตามป. ที่ดินที่เหลืออยู่ทั้งหมด

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

คำนิยาม

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ขายฝาก”

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

“ผู้ขายฝาก”

“ผู้ขายฝาก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

“ผู้ซื้อฝาก”

“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝากแล้วแต่กรณี

^๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖/ตอนที่ ๕๐ ก/หน้า ๑๑๑/๑๖ เมษายน ๒๕๖๒

“เกษตรกรรม” หมายความว่า เกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วย “เกษตรกรรม”
การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินที่ใช้เป็น “ที่อยู่อาศัย”
ที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย
ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตาม ผู้รักษาการ
พระราชบัญญัตินี้ ตามกฎหมาย

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๖ การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัย กรณีที่ใช้บังคับตาม
ซึ่งผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่ พ.ร.บ. นี้
การใดที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นใน
พระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มา
ใช้บังคับโดยอนุโลม

ไม่ว่าในสัญญาขายฝากจะกำหนดไว้เป็นประการใดหรือมีข้อตกลง ข้อเท็จจริงกรณีที่
เป็นประการใด และไม่ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ขายฝากเป็นไปตาม
ว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม พ.ร.บ. นี้ ให้ใช้บังคับ
ถ้าตามข้อเท็จจริงในขณะที่ขายฝากปรากฏว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ขายฝาก ตาม พ.ร.บ. นี้
เป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตาม
พระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้

ข้อตกลงใดที่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะมีอยู่ในสัญญาขายฝาก ข้อตกลงที่ขัดแย้ง
หรือทำเป็นข้อตกลงต่างหาก ให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ พ.ร.บ. นี้เป็นโมฆะ

มาตรา ๗ การขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน ต้องทำเป็นหนังสือ
เจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ และจดทะเบียน

ข้อความในสารบัญ จดทะเบียน	ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุไว้ใน สารบัญสำหรับจดทะเบียนให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัย
รายการที่ต้องระบุ ในสัญญาขายฝาก	มาตรา ๘ หนังสือสัญญาขายฝาก อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้ (๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา (๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก (๓) ราคาที่ขายฝาก (๔) จำนวนสินไถ่ (๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่
กรณีห้ามอ้างโมฆะ	ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการ ครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะ เพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วนตามวรรคหนึ่งมิได้
จำนวนสินไถ่ + อัตราดอกเบี้ย	จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็น ดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ย้ายฝากจนถึงวัน ครบกำหนดเวลาไถ่
กรณีที่ให้ถือว่าเป็น ส่วนหนึ่งของสินไถ่	ไม่ว่าในสัญญาจะมีข้อความระบุไว้เป็นประการใด หากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝาก อันเนื่องมาจากการซื้อฝาก รวมทั้งค่าตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากการให้บุคคลอื่น ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นเงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ หรือค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว
แบบพิมพ์สัญญา ขายฝาก	เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและคุ้มครองผู้ขายฝาก กรมที่ดินจะจัดให้มีแบบพิมพ์เพื่อใช้ในการทำสัญญาขายฝากก็ได้
เงื่อนไขในสัญญาถือ เป็นสัญญาขายฝาก ตาม พ.ร.บ. นี้	มาตรา ๙ สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไข จะขายคืนมีค้ำประกันว่าจะขาย หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขอื่นในทำนอง เดียวกัน ให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ และตกอยู่ภายใต้ บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี มิได้ ในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่ มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณี แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่

กำหนดเวลาไถ่
ห้ามต่ำกว่า ๑ ปี
ห้ามเกิน ๑๐ ปี

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ และ จำนวนสินไถ่กำหนดไว้สูงกว่าราคาซื้อขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลง ตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง แต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียหายโอกาสได้ ไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาซื้อขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดเวลาไถ่ แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์ ผู้วางทรัพย์ต้องวาง ทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิคู่กรณีที่เรียกร้อง ส่วนลดหรือค่าเสียหายโอกาสคืนในภายหลัง

กรณีไถ่ก่อนครบ
กำหนด

ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับ ระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

กรณีขยาย
กำหนดเวลาไถ่

มาตรา ๑๑ ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดี ผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็น ผู้บริโภค

คดีเนื่องมาจาก
ขายฝาก

หมวด ๒

สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

มาตรา ๑๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๓ ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้ โดยไม่ต้อง ชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่ออกจากทรัพย์สินที่ขายฝาก ในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

สิทธิของ
ผู้ขายฝาก

ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษา หรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง

การใช้ทรัพย์สิน
ที่ขายฝาก

กรณีมีผู้ใช้ทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ขณะขายฝาก	มาตรา ๑๓ ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก
ข้อตกลงเรื่องการนำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์	ในระหว่างการขายฝาก คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ ถ้าไม่ได้มีการตกลงกันดังกล่าว ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด สิทธิของบุคคลอื่นดังกล่าวให้สิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่และไม่มีภาระทรัพย์สินที่ขายฝาก ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๑๒ วรรคสอง มาใช้บังคับกับผู้ขายฝากและผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม
การโอนสิทธิการไถ่	มาตรา ๑๔ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินอาจโอนกันโดยทางนิติกรรมหรือตกทอดแก่ทายาทได้ ผู้รับโอนย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวง
สิทธิการไถ่	มาตรา ๑๕ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินจะพึงใช้ได้ต่อผู้ซื้อฝากเดิม ทายาทของผู้ซื้อฝากเดิมหรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี
ห้ามผู้ซื้อฝากก่อภาระเหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก	มาตรา ๑๖ ก่อนพ้นกำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากอันอาจกระทบสิทธิของผู้ขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้
การแจ้งเป็นหนังสือก่อนครบกำหนดไถ่ให้ผู้ขายฝากทราบ	มาตรา ๑๗ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่

ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่งหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วยให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา	ผลของการ ไม่แจ้งเป็นหนังสือ ไปยังผู้ขายฝาก
มาตรา ๑๘ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นโดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้	การชำระสินไถ่และ การวางทรัพย์สินไถ่
ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว	การวางทรัพย์กรณี มิเหตุทำให้ไม่อาจ ใช้สิทธิไถ่ภายใน กำหนดได้
ให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี	การได้กรรมสิทธิ์ คืนมา
ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	หน้าที่ของ เจ้าพนักงาน กรณีมีการ วางทรัพย์
มาตรา ๑๙ เมื่อผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ ให้ผู้ขายฝากส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น	กรณีผู้ขายฝากไม่ได้ ทรัพย์สินภายใน กำหนด

การส่งมอบโดย ปลอดสิทธิใด ๆ	ทรัพย์สินที่ส่งมอบการครอบครองตามวรรคหนึ่ง ผู้ซื้อฝากย่อมได้รับไปโดย ปลอดสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ขายฝากก่อให้เกิดขึ้นในระหว่างการขายฝาก
กรณีส่งมอบทรัพย์สินที่ ขายฝากที่มีผลผลิต เกษตรกรรม	เมื่อจะต้องส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อฝากตามวรรคหนึ่ง ให้ผลผลิต เกษตรกรรมที่มีได้มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝาก หรือผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในผลผลิตเกษตรกรรมเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายภายใน ระยะเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาได้ โดยมี หนังสือแจ้งให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวทราบ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิในผลผลิตเกษตรกรรมนั้น

บทเฉพาะกาล

สัญญาขายฝากที่ทำ ก่อน พ.ร.บ. ให้มีผล ผูกพันตามกฎหมาย ที่ดิน	มาตรา ๒๐ สัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัยที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบ กำหนดเวลาได้ ให้มีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันทำ สัญญาขายฝาก เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
สิทธิในผลผลิต เกษตรกรรม ฯลฯ	(๑) สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จาก ทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๒ และการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นใน การได้กรรมสิทธิ์ในผลผลิตเกษตรกรรมรวมทั้งสิทธิเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือ ขนย้ายผลผลิตเกษตรกรรมตามมาตรา ๑๙ วรรคสาม ถ้าผู้ขายฝากครอบครอง ทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือให้บุคคลอื่น ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อการดังกล่าวอยู่แล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้ บังคับ ให้ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นดังกล่าว
ภาระที่ผู้ซื้อฝาก ได้ก่อไว้ก่อน กฎหมายนี้	(๒) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๖ ให้ใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับ อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบต่อภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้ว โดยชอบในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๓) ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากมีหรือเหลือระยะเวลาน้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลาหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๔) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๘ ให้ใช้บังคับกับการไถ่ทรัพย์สินที่ทำภายหลังวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แม้สัญญาขายฝากจะได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม

มาตรา ๒๑ บรรดาคดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ศาลนั้นมีอำนาจพิจารณาพิพากษาต่อไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจนกว่าคดีนั้นจะถึงที่สุด

มาตรา ๒๒ ให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบในการขายฝากมีความพร้อมในการรับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามมาตรา ๑๘ ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

การแจ้งก่อนครบกำหนดและการขยายเวลาไถ่ถอนเหลือน้อยกว่า ๓ เดือน
การชำระสินไถ่กรณีสัญญาขายฝากทำก่อน กม. นี้
ศาลมีอำนาจในคดีเรื่องขายฝากก่อน พ.ร.บ. นี้ใช้บังคับ
การเตรียมความพร้อมของกรมที่ดินในการวางทรัพย์กับสนง. ที่ดิน

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖/ตอนที่ ๕๐ ก/หน้า ๑๑๑/๑๖ เมษายน ๒๕๖๒)*

* หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่ต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบในการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อาเภอมีหน้าที่และอำนาจรับการวางทรัพย์ได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการ
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตาม
กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำ
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติ **เหตุผล**
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.
และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการ
ตามขั้นตอนของกฎหมายเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไปซึ่งมีบทบัญญัติให้ใช้
บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และกำหนดหลักเกณฑ์
ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งแตกต่างจากการขายฝาก
ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกทั้ง
กำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถวางทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดิน
ที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้ด้วย จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
เพื่อให้การจดทะเบียนเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อำนาจในการออก ระเบียบ	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
ชื่อระเบียบ	ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๖”
การบังคับใช้	ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีผลใช้บังคับ
คำนิยาม	ข้อ ๓ ในระเบียบนี้
“ขายฝาก”	“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขายฝาก
“ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”	“ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” หมายความว่า ที่ดินที่ใช้ทำเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เช่น ที่นา ที่สวน ที่ไร่ ที่นาเกลือ ที่เลี้ยงสัตว์น้ำ เป็นต้น รวมทั้งที่ดินที่ทำเกษตรกรรมและที่เก็บผลผลิตทางการเกษตร หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนั้น
“ที่อยู่อาศัย”	“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม เช่น ที่อยู่อาศัยที่ใช้ประกอบกิจการพาณิชย์ เป็นต้น
ผู้รักษาการตามระเบียบ	ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

- ข้อ ๕** เมื่อมีบุคคลธรรมดาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
- ข้อ ๖** ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประเภทของทรัพย์สินที่ขายฝาก ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน กำหนดจำนวนสินไถ่ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด
- ทั้งนี้ จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่
- ข้อ ๗** ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาและพยานหลักฐานโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ให้ชี้แจงหลักเกณฑ์ สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ

การยื่นคำขอ

การสอบสวนสิทธิ
และความสามารถ
ของคู่สัญญาจำนวนสินไถ่และ
อัตราดอกเบี้ยสอบสวนเจตนา
ผู้ขายฝาก

ที่อยู่อาศัยที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะ เมื่อเปรียบเทียบกับภาระจำนอง หากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาไว้หลังสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกัน พร้อมทั้งให้คู่สัญญาลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานว่า

การบันทึกถ้อยคำ

คู่สัญญา

“คู่สัญญาได้รับทราบหลักเกณฑ์แล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียนถ้าผู้ขายฝากต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ให้ผู้ขายฝากทราบก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) และหากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในกรณีดังต่อไปนี้	การสอบสวน
(๑) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับประเภทของทรัพย์สินที่ขายฝาก และกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญา รวมทั้งเพิ่มข้อความว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝาก โดยกำหนดเวลาขายฝาก ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินสิบปีนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก รวมทั้งระบุวัน เดือน ปี ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืนไว้ในเอกสารดังกล่าวด้วย	ประเภททรัพย์สิน และเวลาขายฝาก
(๒) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝาก ดังนี้	ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
(๒.๑) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากกว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และต่อท้ายว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”	กรณีไม่มี สิ่งปลูกสร้าง
(๒.๒) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีสิ่งปลูกสร้าง โดยสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ขายฝากและผู้ขายฝากประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากกว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง	กรณีมีสิ่งปลูกสร้าง และเป็นของผู้ขายฝาก
(๒.๓) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีสิ่งปลูกสร้าง แต่สิ่งปลูกสร้างในที่ดินไม่ใช่ของผู้ขายฝาก ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดิน (เพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย) ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน	กรณีมีสิ่งปลูกสร้าง และไม่ใช่ของ ผู้ขายฝาก
(๒.๔) กรณีขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย ถ้าเจ้าของสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกัน ต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ขายฝาก และ	ขายฝากเฉพาะ สิ่งปลูกสร้าง

ยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใด เลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่

การสอบสวน	(๒.๕) สอบสวนคู่สัญญาให้มีความชัดเจนว่าได้ตกลงกันห้ามผู้ซื้อฝาก
กรณีมีข้อตกลงห้ามจำหน่ายทรัพย์สิน	จำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในหนังสือสัญญาขายฝาก
ที่ขายฝาก	ให้ถูกต้องตรงกัน
กรณีบันทึกก่อน	กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้
จดทะเบียนโอน	เมื่อผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้ซื้อฝากเดิมว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว
การสอบสวนกรณี	(๒.๖) สอบสวนคู่สัญญาให้มีความชัดเจนว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝาก
มีข้อตกลงเรื่องการ	ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก
ก่อภาระเหนือ	หรือไม่ หากคู่สัญญาได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขาย
ทรัพย์สินที่ขายฝาก	ฝากไว้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการไถ่ผู้ไถ่ยอมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใดๆ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน
การสอบสวน	(๒.๗) สอบสวนผู้ขายฝากให้มีความชัดเจนว่าในวันที่ขายฝาก
กรณีวันที่ขายฝาก	ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบ
มีบุคคลอื่นใช้	เกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่หรือไม่ หากในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากให้
ประโยชน์ทรัพย์สิน	บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้ว ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่า
ที่ขายฝาก	การขายฝากไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากดังกล่าว และค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝากและให้บันทึกไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

(๒.๘) สอบสวนคู่สัญญาให้ถึงความชัดเจนว่าในระหว่างขายฝาก การสอบสวนกรณีมี ได้ตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อ ข้อตกลงให้ผู้ขาย ประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ ถ้ามีการตกลงให้ผู้ขายฝากนำ ฝากนำทรัพย์สินที่ขาย ทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ได้กำหนดให้ค่าตอบแทนที่ได้รับ ฝากให้บุคคลอื่นใช้ เป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก หากไม่มีการตกลงกันดังกล่าว ให้แจ้งให้คู่สัญญา ประโยชน์ ทราบว่า ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบ เกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ โดยค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก โดยถือว่าค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว และให้บันทึก ข้อตกลงนั้นในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และ ในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

ข้อ ๙ การคำนวณระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญาขายฝาก ให้ การคำนวณ พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ถ้าทำ ระยะเวลาครบ สัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๒ จะต้องครบกำหนด กำหนดขายฝาก หนึ่งปีในวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๓ เป็นต้น

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ประเภทการจด ดังนี้ ทะเบียน

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม “ขายฝากที่ดินเพื่อ “ขายฝากที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมและ/ และ/หรือที่อยู่อาศัยทั้งแปลง ไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน เกษตรกรรมและ/ หรือที่อยู่อาศัย มี ทุกคนขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/ หรือที่อยู่อาศัย มี กำหนด...ปี” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุ “(ตาม กำหนด...ปี” พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

- “ขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม
และ/หรือที่อยู่อาศัย
เฉพาะส่วน
มีกำหนด....ปี” (๒) กรณีเจ้าของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย มีหลายคน
แต่เจ้าของที่ดินนั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียน
ชื่อประเภทว่า “ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย เฉพาะส่วน
มีกำหนด....ปี” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)”
ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน
- “ไถ่จากขายฝาก” (๓) กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาใน
สัญญาขายฝาก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่จากขายฝาก” หรือ “ไถ่จากขายฝาก
เฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี
- “แบ่งไถ่จาก
ขายฝาก” (๔) กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย
รวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากที่ดินไว้แปลง
เดียว ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุ
สัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง
และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่
ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงกันให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งไถ่จากขายฝาก”
- “โอนสิทธิการไถ่
จากขายฝาก” (๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
และ/หรือที่อยู่อาศัยซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุ
สัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากโดยเสนหาไม่มี
ค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้ซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม
ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก” หรือ “โอนสิทธิการไถ่จาก
ขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณีพร้อมระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน
- “ปลดเงื่อนไขการไถ่
จากขายฝาก” (๖) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก
หรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จาก
ขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้วให้เขียนชื่อ
ประเภทว่า “ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก” หรือ “ปลดเงื่อนไขการไถ่จาก
ขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ก่อนครบระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากจะกระทำไม่ได้ เนื่องจาก พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีเจตนารมณ์ให้การขายฝากต้องกำหนดเวลาไถ่ไม่ต่ำกว่าหนึ่งปี

(๗) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือ สัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดก สิทธิการไถ่นั้น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกสิทธิการไถ่” หรือ “โอนมรดก สิทธิการไถ่เฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

“โอนมรดกสิทธิ
การไถ่”

(๘) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญา ขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้ซื้อฝาก) ตกลงเป็นบุคคลเดียวกันคนที่ขายฝากจะรับสิ้นไป สิทธิการไถ่ยอมระงับ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)” หรือ “ระงับสิทธิการไถ่เฉพาะส่วน (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)” แล้วแต่กรณี

“ระงับสิทธิการไถ่
(หนี้เคลื่อนกลืน
กัน)”

(๙) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลง ขายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกิน สิบปี กรณีนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่.... (กำหนด....)” หรือ “ขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน ครั้งที่.... (กำหนด....)” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน ทั้งนี้ ให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืน ในหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

“ขายกำหนดเวลา
ไถ่จากขายฝาก ครั้ง
ที่(กำหนด....)”

(๑๐) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้แล้ว ผู้ซื้อฝากประสงค์ จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน

“แบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝาก

- ตาม พ.ร.บ. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติ
ค้ำครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
ในการทำสัญญา พ.ศ.)” หรือ “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตาม
พระราชบัญญัติค้ำครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” แล้วแต่กรณี
- ระเบียบ พ.ศ. เมื่อพระราชบัญญัติค้ำครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ... มีผลใช้บังคับแล้ว ให้ใส่เลข พ.ศ. ของปี
ที่ใช้บังคับลงในช่องว่างของเลข พ.ศ. ที่เว้นไว้

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและ การแก้ทะเบียน

- การเขียนคำขอ **ข้อ ๑๑** การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก)
ให้ปฏิบัติดังนี้
- (๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๐
แล้วแต่กรณี
- (๒) การเขียนชื่อผู้ขายฝากในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม ตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขายฝากที่ขอ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือ
ผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด
- กรณีมีผู้ขายฝากที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้
เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขายฝากทุกชื่อด้วย
- (๓) การเขียนชื่อผู้ซื้อฝากในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมตาม แบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝาก หากมีหลายคน
ให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย
- (๔) กรณีจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วน ให้บรรยาย ณ ริมด้านซ้าย
ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสารบัญ

จดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายฝากเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. และ ข. เป็นเจ้าของ ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุน่าว่า “ก. ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม”

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

ข้อ ๑๒ การจัดทำหนังสือสัญญาขายฝากอย่างน้อยจะต้องมีรายการดังนี้

รายการในสัญญา

ขายฝาก

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา

(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๓) ราคาที่ขายฝาก

(๔) จำนวนสินไถ่

(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ข้อ ๑๓ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการ ดังนี้

การทำหนังสือ

สัญญาขายฝาก

(๑) การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ขายฝากหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้ซื้อฝากหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝาก 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

การบันทึกการรับ เงินค่าสินไถ่	(๔) การจดทะเบียนประเพณีไถ่จากขายฝาก กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหลังสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว เมื่อวันที่ ... เดือน..... พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้ กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า “ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.....เดือน .....พ.ศ.
การบรรยายกรณี แบ่งไถ่จากขายฝาก	ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน” กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า “ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....)ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....เป็นเงิน.....บาท (.....) ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”
การจดทะเบียนไถ่ จากขายฝากภายใน	(๕) การจดทะเบียนประเพณีไถ่จากขายฝาก ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากไปแล้ว

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

๖ เดือนนับแต่ครบ
กำหนดไถ่

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและ
ถูกต้องแล้วแต่วันที่.....เดือนพ.ศ. และขอรับรองว่า
มิได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือระบุให้ได้ใจความว่า “ผู้ซื้อฝาก
ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่...เดือน.....
พ.ศ.ยินยอมให้มีการไถ่ถอนได้ พร้อมทั้งรับรองว่าผู้ซื้อฝากมิได้ปฏิบัติตาม
มาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.” ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญา
ด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกัน
เสร็จแล้ว เมื่อวันที่... เดือน..... พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ
กำกับไว้

กรณีผู้ซื้อฝาก
ทำหนังสือยืนยัน
รับเงินค่าไถ่แล้ว

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากอาจโอน
กันได้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ระบุข้อความในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากให้ชัดเจนว่า “โอนให้
หรือโอนขาย เป็นจำนวนเงิน

การโอนสิทธิ
การไถ่จาก
ขายฝาก

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มี
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขในสารบัญจดทะเบียน
โดยให้จัดบันทึกสาระสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน
และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

จัดบันทึกสาระสำคัญ
ในหนังสือแสดงสิทธิ
ทั้ง ๒ ฉบับ ให้
ตรงกัน

การแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๖ การแก้ทะเบียนในสารบัญจจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อ พร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ซื้อฝาก” กำกับไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การหมายเหตุ

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

การจัดทำคำขอ

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) คำขอหนังสือสัญญากู้ยืมที่ดินซื้อตกลอง และการจดทะเบียนในสารบัญจจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างและแบบท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๑๐)

ใส่เลข พ.ศ.

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

กรณีแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก

(๑) คำขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑)

การหมายเหตุแปลงแบ่งแยก

(๒) ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายให้ปรากฏการขายฝากโดยเขียนคำว่า “(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง

ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ไว้ต่อท้าย หรือได้ซื้อประเภทแบ่งแยกการจดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่ .. เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๒)

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

การเขียนโฉนด
แปลงแยกระหว่าง
ขายฝาก

(๔) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่..เดือน พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนด

กรณีแบ่งแยกที่มี
การขายฝาก
เฉพาะส่วน

แปลงแบ่งแยกใหม่ให้ปฏิบัติตาม (๓) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญา ให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาชายผากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วยส่วนแปลงอื่นที่การขายผากมิได้ครอบไปด้วยไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔)	(๕) การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีและผู้ขายผากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายผาก ให้จดทะเบียนประเภท” (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายผากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายผากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๕)
กรณียอมให้แปลงแบ่งแยกพ้นจากสิทธิการไถ่	(๖) กรณีที่ดินได้จดทะเบียนขายผากไว้ และต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในระหว่างขายผาก ภายหลังคู่สัญญาจะตกลงกันไถ่จากขายผากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ ให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายผาก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)
อนุโลมใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์	การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายผากสำหรับที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการนี้ด้วย

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อ

การลงลายมือชื่อในคำขอ	ข้อ ๑๘ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
กรณีผู้ขอไม่อาจลงลายมือชื่อได้	ข้อ ๑๙ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด

หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือเลื่อนราง ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นใดคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕

การประกาศ

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

การประกาศ

หมวด ๖

การขยายกำหนดเวลาไถ่ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

ข้อ ๒๑ หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากตามมาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี

กรณีขยาย

กำหนดเวลาไถ่

จากขายฝาก

ต้องมีหลักฐาน

เป็นหนังสือ

กรณีขายกำหนดเวลา
ให้ผู้ซื้อฝากและ
ผู้ขายฝากต้องมา
พร้อมกัน

การขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

กรณีขาย
กำหนดเวลาได้
ภายในกำหนด

กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากภายในกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากได้แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดงแต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากได้

สอบสวนกรณีการ
ขายกำหนดเวลาได้
มี/ไม่มีหลักฐานเป็น
หนังสือ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าในการขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากมีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก ฉบับลงวันที่.... เดือน.....พ.ศ. หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากในหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากด้วย

ขายกำหนดเวลาได้
ก็ครั้งก็ได้แต่รวมกัน
ไม่เกิน ๑๐ ปี

ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากกันก็ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาได้รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีตามที่มาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่มีการขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากระยะเวลาที่ขายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

ในการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้เคยตกลงขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากกันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

การจดทะเบียน
กรณีมีการขาย
กำหนดเวลาไถ่

ข้อ ๒๒ กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาไถ่ หรือภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยด้วย พ.ศ. หรือภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. แล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้แล้ว ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากมาแสดงว่าได้มีการไถ่แล้ว ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด ทั้งนี้ การวางทรัพย์ให้เป็นไปตามระเบียบและวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การวางทรัพย์
อันเป็นสินไถ่

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่มิได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกักตักไว้ใน

กรณีผู้ขายฝากสละ
สิทธิถอนทรัพย์ที่ได้
วางไว้เพื่อไถ่

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอัยดให้ทราบถึงกรณี
ที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.
หรือตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำ
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. แล้วแต่กรณี ทั้งนี้
เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อฝาก ซึ่งมีใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นของจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

กรณีขอไถ่เกิน
กำหนดที่ระบุใน
สัญญาขายฝาก

การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากตามวรรคหนึ่ง ในกรณีขอไถ่เกินกำหนด
ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก
แต่เข้ากรณีมาตรา ๑๗ วรรคสอง และหรือมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขายฝากไว้ด้านหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝาก
เว้นแต่ไม่ได้หนังสือสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากมาด้วยให้บันทึกถ้อยคำไว้ด้านหลัง
สัญญาฉบับผู้ขายฝากแทน ว่า “ข้าพเจ้าผู้ขายฝากขอยืนยันว่าผู้ซื้อฝากได้มีการ
ปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำ
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือตามมาตรา ๑๘
วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.” แล้วแต่กรณีพร้อมทั้งให้ผู้ขายฝาก
ลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ไว้เป็นหลักฐาน แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ
พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจดทะเบียน

ข้อ ๒๓ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือ
สัญญา และบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนประเภทขายฝาก ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗) ให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากทราบ โดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสามฉบับให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน มอบให้ผู้ขายฝากฉบับหนึ่งพร้อมหนังสือสัญญาขายฝากและอีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ซื้อฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนและ ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก

ก่อนจดทะเบียนให้
ชี้แจงหลักเกณฑ์
การขายฝากก่อน

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

ตรวจสอบสาระสำคัญที่
พนักงานเจ้าหน้าที่
สอบสวนไว้

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และ อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียน ผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียน พยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยัง ลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอ จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่ เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่า

ตรวจสอบสารบบ

ผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อนสำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นกันที่ได้อ้างมาข้างต้น

ตรวจอายัด	(๔) ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด
ตรวจการห้ามโอน	(๕) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด
ห้ามจดทะเบียนกรณีผู้ขอไม่ได้ลงชื่อ	ข้อ ๒๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่
กรณีผู้ขายฝากตาย	ข้อ ๒๕ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้ คู่กรณีอาจสละหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้
กรณีผู้ซื้อฝากตาย	ข้อ ๒๖ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ซื้อฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้
กรณีมีผู้จัดการมรดก	(๑) ถ้ามรดกของผู้ซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ
กรณีสละหลังไถ่ก่อนตาย	(๒) ถ้าผู้ซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสละหลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คั้นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้ซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น

ข้อ ๒๗ กรณีที่มีผู้ซื้อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการ
ขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอ
จดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่
เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

กรณีที่ผู้ขายฝาก
หลายคนบางคนตาย

ข้อ ๒๘ กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้ซื้อฝากหลายคนก่อนจด
ทะเบียนไถ่ผู้ซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากการ
ขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้น
เสียก่อน

กรณีที่ผู้ซื้อฝากหลาย
คนและมีการชำระ
สินไถ่แล้ว ผู้ซื้อฝาก
บางคนตาย

หมวด ๘

**การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ภายหลังครบกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก**

ข้อ ๒๙ กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่รับ
ซื้อฝาก หากปรากฏว่าอยู่ภายในหกเดือนและ/หรือสามสิบวันนับแต่วันครบ
กำหนดเวลาไถ่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่
จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่า ที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจยังอยู่ในกำหนดเวลาที่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ ตาม
มาตรา ๑๗ วรรคสอง และมาตรา ๑๘ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.
หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้
และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้
แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้ว
จดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

การจดทะเบียน
ภายหลังครบ
กำหนดเวลาไถ่
ตามสัญญา
ขายฝาก

หมวด ๙
ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม
ประเภทมีทุนทรัพย์

ข้อ ๓๐ การจดทะเบียนขายฝาก และการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก
เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวน
ราคาประเมินทุนทรัพย์

ประเภทไม่มีทุน
ทรัพย์

ส่วนการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แบ่งไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไข
การไถ่จากขายฝากระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ขยายกำหนดเวลาไถ่
จากขายฝาก โอนมรดกสิทธิการไถ่ เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์
ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์

ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออก
ตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ลงชื่อ ประยูร รัตนเสนีย์
(ประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่
ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครอง
ประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการ
ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒ และมาตรา ๑๘ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้โดยวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน โดยให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน 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

ชื่อระเบียบ	ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”
การบังคับใช้	ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป
คำนิยาม	ข้อ ๓ ในระเบียบนี้
“ผู้ขายฝาก”	“ผู้ขายฝาก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก
“ผู้ซื้อฝาก”	“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี
“สำนักงานที่ดิน”	“สำนักงานที่ดิน” หมายความว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้
ผู้รักษาการตามระเบียบ	ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินและผู้อำนวยการกองคลังเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

บททั่วไป

การวางทรัพย์	ข้อ ๕ ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ต่อสำนักงานที่ดินได้ในกรณีดังต่อไปนี้
ต้องวางภายในกำหนดเวลาขายฝาก	(๑) ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก
กรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งให้ผู้ขายฝากทราบก่อนถึงกำหนด	(๒) ภายในหกเดือน นับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

(๓) กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด อันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒	ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่ได้โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ขายฝาก
ในการวางทรัพย์ตาม (๑) (๒) และ (๓) ผู้ขายฝากต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก	ต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก

หมวด ๒

การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากไว้

ข้อ ๖ เมื่อผู้ขายฝากแสดงความประสงค์ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ท้ายระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง	การยื่นคำขอวางทรัพย์
คำขอวางทรัพย์ ให้ผู้ขายฝากแสดงเหตุที่ขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ให้ชัดเจน มีข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานใด รวมทั้งให้ผู้ขอวางทรัพย์กำหนดเงื่อนไขให้ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนรับเงินที่วางทรัพย์ เช่น ให้ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝาก เป็นต้น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่	รายละเอียดในคำขอและเงื่อนไข
ข้อ ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสิทธิของผู้ขายฝาก และข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการวางทรัพย์แล้ว ให้เสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกแล้วแต่กรณีเพื่อพิจารณาสั่ง “รับวางทรัพย์” หรือ “ไม่รับวางทรัพย์” ตามข้อมูลและเอกสารหลักฐาน เท่าที่ผู้ขอนำมาแสดงแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยผู้ขอเป็นผู้รับผิดชอบความถูกต้องของข้อมูลนั้น การสั่งรับวางทรัพย์หรือไม่รับวางทรัพย์ต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ยื่นคำขอวางทรัพย์	การสอบสวนสิทธิและการสั่งคำขอ

สำเนาหลักฐาน	ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสำเนาเอกสารหลักฐานจากต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงแล้วลงชื่อรับรองเป็นหลักฐานเก็บรวมกับคำขอ
การดำเนินการก่อนออกคำสั่ง	ก่อนออกคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามวรรคหนึ่งตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสารบบด้วย
คำสั่งรับ/ไม่รับวางทรัพย์เป็นคำสั่งทางปกครอง	คำสั่งรับหรือไม่รับวางทรัพย์เป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่ง การแจ้งคำสั่ง และสิทธิอุทธรณ์ ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง
การดำเนินการเมื่อมีคำสั่งรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้ว	ข้อ ๘ เมื่อมีคำสั่งรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบสั่งตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากให้ผู้วางทรัพย์นำเงินไปชำระที่การเงิน เสร็จแล้วให้นำใบเสร็จรับเงินติดไว้ด้านหลังคำขอ แล้วมีหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่และสถานที่รับสินไถ่ภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ในสัญญาขายฝากหรือที่อยู่ของผู้ซื้อฝากเคยติดต่อหรือตามที่อยู่ของผู้ซื้อฝากได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
หมายเหตุกักตติ ในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานและลงบัญชีอายัด	ข้อ ๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกักตติไว้ในหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากไว้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามนัยมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๗ และข้อ ๓๒ โดยอนุโลม ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

หมวด ๓

การรับคำขอวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด
และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้

ข้อ ๑๐ เมื่อผู้ขายฝากแสดงความประสงค์ขอวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มีได้รับจดทะเบียนขายฝากไว้ ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ทำระเบียบนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุที่มุมบนขวาของคำขอวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ (ท.ด. ๙) ด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “คำขอต่างสำนักงาน”

การวางทรัพย์สิน ณ
สำนักงานที่ดินที่
ไม่ได้รับจดทะเบียน
ขายฝาก

ข้อ ๑๑ การดำเนินการเกี่ยวกับการรับวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามข้อ ๖ วรรคสอง, ข้อ ๗ และ ข้อ ๘ ด้วยอนุโลม

ดำเนินการเช่นเดียวกับ
การวาง ณ สนง.
ที่ดินที่จดทะเบียน

การตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และเอกสารในสารบบที่เกี่ยวข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประสานขอข้อมูลที่รับรองความถูกต้องจากสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากด้วยระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน โทรสาร หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

การตรวจเอกสาร

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

การแจ้งคำสั่งไปยัง
สำนักงานที่ดินที่จด
ทะเบียนขายฝาก

สำหรับต้นฉบับคำขอ ใบเสร็จรับเงิน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้จัดเก็บเรียงลำดับรวมเป็นรอบปีงบประมาณไว้ที่ฝ่ายทะเบียนเพื่อการตรวจสอบ

การจัดเก็บคำขอ

การส่งเอกสารการวางทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งให้แก่สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากให้ส่งภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์สิน

ระยะเวลาการส่ง
เอกสารวางทรัพย์สิน

เมื่อสำนักงานที่ดิน
ที่รับจดทะเบียน
ลงบัญชีอัยค

ข้อ ๑๓ เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้รับหนังสือ
ตามข้อ ๑๒ แล้ว ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการอายัดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่ง
กระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดินตามนัยข้อ ๑๙ และ
ข้อ ๓๒ โดยอนุโลม

หมวด ๔ การขอรับสินไถ่

กรณีผู้ซื้อฝากขอรับ
สินไถ่

ข้อ ๑๔ เมื่อผู้ซื้อฝากแสดงความประสงค์ขอรับสินไถ่ ให้ยื่นคำขอ
ตามแบบ ท.ด. ๙ ท้ายระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับ
จดทะเบียนการขายฝากไว้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเงื่อนไขที่ผู้ขายฝาก
กำหนดให้ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติก่อนขอรับสินไถ่ให้ผู้ซื้อฝากทราบ หากมีเงื่อนไข
ให้ผู้ซื้อฝากส่งมอบเอกสารหลักฐาน เช่น หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้ซื้อฝาก หรือเอกสารอื่นใด
ให้ผู้ซื้อฝากแนบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแนบพร้อมคำขอรับสินไถ่ด้วย

การตรวจสอบสิทธิ
ผู้รับสินไถ่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินไถ่
ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่
แล้วให้เสนอความเห็นต่อ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่ง “อนุญาต
ให้รับสินไถ่” หรือ “ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่การสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่หรือ
ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่ต้องให้แล้วเสร็จในวันที่ยื่นคำขอรับเงินสินไถ่ หรืออย่างช้า
ภายในวันทำการรุ่งขึ้น

การดำเนินการ
เมื่อมีคำสั่ง

กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณีมีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอนำหลักฐานที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ไปขอรับสินไถ่จากการเงิน และเมื่อมีการจ่ายเงินให้กับผู้ขอแล้วให้นำหลักฐานการจ่ายเก็บเข้าสารบบ

อนุญาตให้รับ
สินไถ่

คำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่หรือไม่อนุญาตให้รับสินไถ่เป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่ง การแจ้งคำสั่ง และสิทธิอุทธรณ์ ให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

คำสั่งอนุญาตไม่
อนุญาตให้รับสินไถ่
เป็นคำสั่งทางปกครอง

ข้อ ๑๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินไถ่ของผู้ซื้อฝากภายในวันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ในสัญญาขายฝาก หรือที่อยู่ของผู้ขายฝากเคยติดต่อหรือตามที่อยู่ของผู้ขายฝากได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ผู้ขายฝากมาดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก

เมื่อผู้ซื้อฝากรับสิน
ไถ่แล้วให้มีหนังสือ
แจ้งผู้ขายฝากด้วย

หมวด ๕

ส่วนที่ ๑

การรับเงิน การนำเงินฝากคลัง

ข้อ ๑๖ การรับเงินให้รับเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-Payment) ตามหลักเกณฑ์วิธีปฏิบัติที่กระทรวงการคลังกำหนด เว้นแต่กรณีที่มีเหตุขัดข้องหรือมีความจำเป็นเร่งด่วนซึ่งไม่สามารถรับเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-Payment) ได้ ให้รับเป็นเงินสด หรือเช็ค หรือเอกสารแทนตัวเงินอื่นที่กระทรวงการคลังกำหนด

การรับเงิน

ข้อ ๑๗ ออกใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ตามใบสั่งจำนวน ๓ ฉบับ พร้อมกันฉบับแรกให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่สองส่งให้ฝ่ายทะเบียนเพื่อติดไว้ด้านหลังคำขอ ฉบับที่สามเก็บเป็นหลักฐานไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน เพื่อให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินตรวจสอบ

การออกใบเสร็จ

ห้ามแก้ไขใบเสร็จ	ข้อ ๑๘ ห้ามชุดลบ แก้ไข จำนวนเงิน หรือเพิ่มเติมข้อความใด ๆ หรือชื่อผู้ชำระเงินในใบเสร็จรับเงิน
การยกเลิกใบสั่ง/ใบเสร็จ	ข้อ ๑๙ การยกเลิกใบสั่งหรือใบเสร็จรับเงินไม่ว่ากรณีใด จะต้องได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ที่รับผิดชอบเรียบร้อยแล้ว
การนำเงินฝากคลัง	ข้อ ๒๐ ให้นำเงินที่รับไว้เป็นสินไถ่ ฝากคลัง ชื่อบัญชี “บัญชีเงินรายรับเพื่อการจัดสรรถอนคืนส่งคลัง” รหัสบัญชีเงินฝาก ๐๐๗๗๓ (ส่วนกลาง) และ ๑๐๗๗๓ (ส่วนภูมิภาค) ประเภท ๑๘๐๐ ภายในวันทำการถัดไป

ส่วนที่ ๒

การเบิกเงิน การจ่ายเงินและโอนขายบิล

การเบิกเงินกรณีสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาเป็นหน่วยงานผู้เบิก	ข้อ ๒๑ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากเป็นหน่วยงานผู้เบิก เมื่อเจ้าหน้าที่การเงินได้รับใบสั่งตามข้อ ๑๔ ให้ใช้เป็นหลักฐานประกอบคำขออนุมัติเบิกเงินจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เป็นผู้เบิก เพื่อเบิกเงินจากคลังในระบบ GFMS ระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด
การเบิกเงินกรณีสำนักงานที่ดินสาขา/ส่วนแยกเป็นหน่วยงานย่อย	ข้อ ๒๒ กรณีสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากเป็นหน่วยงานย่อย ให้ฝ่ายทะเบียนส่งหลักฐานคำขอรับเงินสินไถ่ที่ได้รับอนุมัติจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกให้เจ้าพนักงานการเงินสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาผู้เบิก ใช้เป็นหลักฐานประกอบการจัดทำคำขอเบิกเงินจากคลังระบบ GFMS ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด
การบันทึกขอเบิกเงินจากคลัง	ข้อ ๒๓ การขอเบิกเงินในระบบ GFMS ให้เจ้าหน้าที่การเงินบันทึกขอเบิกเงินจากคลังด้วยแบบ ขบ.๐๓ ประเภทเอกสาร KI ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด
การจ่ายเงินให้ผู้รับ	ข้อ ๒๔ การจ่ายเงินให้จ่ายผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-Payment) ให้ผู้มีสิทธิรับเงินโดยให้ผู้มีสิทธิรับเงินกรอกแบบแจ้งข้อมูลการรับเงินโอนผ่านระบบตามที่กระทรวงการคลังกำหนด พร้อมแนบสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร

ข้อ ๒๕ การโอนขายบิลในระบบ GFMS ให้เจ้าหน้าที่การเงินนำ การโอนขายบิล
หลักฐานที่ได้รับตามข้อ ๒๒ มาบันทึกขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือ
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เป็นหน่วยงานผู้เบิก เพื่อขอเบิกเงินโดยการ
โอนขายบิลในระบบ GFMS และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้ฝ่ายทะเบียน

ข้อ ๒๖ ให้ใช้รายงานสรุปผลการโอนเงิน (Detail Report และ หลักฐานการจ่าย
Summary Report/ Transaction History) ที่ได้จากระบบอิเล็กทรอนิกส์
(E-Payment) เป็นหลักฐานการจ่ายและให้เก็บไว้ให้สำนักงานการตรวจเงิน
แผ่นดินตรวจสอบ

ส่วนที่ ๓

การรายงานและการบัญชี

ข้อ ๒๗ ให้บันทึกการบัญชีเกี่ยวกับการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ การบันทึกการ
ในระบบ GFMS และจัดทำทะเบียนคุมการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ตามรูปแบบ บัญชีและทำ
ที่กำหนดแนบท้ายระเบียบนี้ ทะเบียนคุม

ข้อ ๒๘ ให้จัดทำรายงานทุกสิ้นวันทำการ และแสดงจำนวนเงินรวมของ การจัดทำรายงาน
ทรัพย์สินเป็นสินได้ในช่องหมายเหตุของรายงานเงินคงเหลือประจำวัน เสนอ เงินคงเหลือ
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดิน
หัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๙ ทุกสิ้นเดือนให้จัดทำรายงานทรัพย์สินเป็นสินได้ ตามรูปแบบที่ ให้จัดทำรายงาน
กำหนดแนบท้ายระเบียบนี้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดิน ทรัพย์สินเป็นสินได้
จังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกทราบ ทุกสิ้นเดือน

ลงชื่อ ประยูร รัตนเสนีย์

(ประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒



พระราชบัญญัติ

ทรัพย์สินทางปัญญา

พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราช
โองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินทางปัญญา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำ
และยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าทีรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา
พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน
นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

คำนิยาม

^๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖/ตอนที่ ๕๖ ก/หน้า ๙๗/๓๐ เมษายน ๒๕๖๒

“ทรัพย์สินสิทธิ์”	“ทรัพย์สินสิทธิ์” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้
“อสังหาริมทรัพย์”	“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
“พนักงานเจ้าหน้าที่”	“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
การยื่นคำขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์	มาตรา ๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี
ระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปีก่อตั้งบางส่วนไม่ได้	ทรัพย์สินสิทธิ์มีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์เฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้
กรณีมีจำนองหรือใช้เป็นหลักประกันจะก่อตั้งต้องได้รับความยินยอมก่อน	การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้นแล้วแต่กรณี
จดทะเบียนก่อตั้งและออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์	มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์
การจัดทำหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์	หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่งและอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่
หลักเกณฑ์เป็นไปตามกฎกระทรวง	มาตรา ๖ การขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์ตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ์ตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง*

* กฎกระทรวงการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ์ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ์ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๖๓

มาตรา ๗ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง*	การออกใบแทน
เมื่อได้มีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินแล้ว ให้หนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก	ผลการออกใบแทน
มาตรา ๘ ทรัพย์สินจะแบ่งแยกมิได้ ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้	ห้ามแบ่งแยก ห้ามที่ดินที่ก่อตั้งฯ แบ่งแยกหรือรวมโฉนด
มาตรา ๙ เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สิน ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ	ก่อตั้งทรัพย์สิน แล้วจะก่อตั้ง ทรัพย์สินต่อไป สิทธิของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ กรณีก่อตั้งทรัพย์สินแล้ว
มาตรา ๑๐ ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน	สิทธิของผู้ทรงสิทธิ ในอสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อตั้งทรัพย์สิน
ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย	
มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน	สิทธิ หน้าที่และ ข้อยกเว้นสิทธิของ ผู้ทรงสิทธิ

* กฎกระทรวงการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๓

กรณีมีการดัดแปลงต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิห้ามใช้กับห้องชุด	ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิดัดแปลงต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น
ทรัพย์สินสิทธิโอนหรือจำนองได้ตกทอดทางมรดกได้	ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิและหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิของบุคคลภายนอกกรณีมีการบอกเลิกสัญญา	มาตรา ๑๒ ทรัพย์สินสิทธิสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ ทรัพย์สินสิทธิสามารถตกทอดทางมรดกได้ การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเพณีนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง
การยกเลิกทรัพย์สินสิทธิก่อนครบกำหนดเวลา	มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินสิทธิและมีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์สินสิทธิและผู้รับโอนทรัพย์สินสิทธิอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว
การระงับลงของทรัพย์สินสิทธิ	มาตรา ๑๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิอาจยกเลิกทรัพย์สินสิทธิก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินสิทธินั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว
ค่าธรรมเนียม	มาตรา ๑๕ เมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น
	มาตรา ๑๖ การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้	กรมที่ดินหักค่าใช้จ่าย
ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตาม	ค่าธรรมเนียมเป็น
วรรคสองเป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร	รายได้ท้องถิ่น
เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการ	
ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น	
มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตาม	ผู้รักษาการตาม
พระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและ	พ.ร.บ.
ค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งยกเว้นค่าธรรมเนียม และ	
กำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้	
กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้	การบังคับใช้
	กฎกระทรวง

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

๑. ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
๒. ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือ ใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
๓. ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน	
(ก) มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒ ของราคาทุนทรัพย์ ที่ผู้จดทะเบียนแสดงความเป็นจริง เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์	ครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท
๔. ค่าจดทะเบียนการจำนอง	ร้อยละ ๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่จำนอง
๕. ค่าจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
๖. ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(ก) ค่าคำขอ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้ง ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ ๒๐๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนทรัพย์สิน	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายัดทรัพย์สิน	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๕๐๐ บาท
(ซ) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนหรือ ข้อมูลอื่น	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ช) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือ สำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ ๕๐๐ บาท
(ณ) ค่าประกาศ	เรื่องละ ๒๐๐ บาท

๗. ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ

คนละ ๒๐๐ บาท

(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน

คนละ ๒๐๐ บาท

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖/ตอนที่ ๕๖ ก/หน้า ๙๗/๓๐ เมษายน ๒๕๖๒)*

*หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณีสมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวง
ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ทรัพยากรธรรมชาติและ พ.ศ. ๒๕๖๒



กฎกระทรวง
การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับ
ทรัพย์สินสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง
และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ

พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๒ วรรคสาม และมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

คำนิยาม

“อธิบดี”

หมวด ๑

การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ

ข้อ ๒ ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประสงค์จะขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิในที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดดังกล่าว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐานดังต่อไปนี้

การก่อตั้ง

ทรัพย์สินสิทธิ

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์

(๒) หนังสือแสดงความยินยอมจากผู้รับจ้างหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธิอื่นใด แล้วแต่กรณี ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิมีการจ้างหรือใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

หนังสือยินยอมจาก

ผู้จ้าง

ตรวจสอบคำขอ

ข้อ ๓ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำขอ และเอกสารและหลักฐานว่าถูกต้องและครบถ้วนหรือไม่ หากไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความบกพร่อง และให้ผู้ยื่นคำขอ และพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามไว้ในบันทึกนั้น พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานให้ถูกต้องและครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด

จำหน่ายเรื่อง

ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานให้ถูกต้องและครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ยื่นคำขอไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อไป และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายเรื่องออกจากสารบบ

สอบสวนสิทธิ

ข้อ ๔ ก่อนจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ และความสามารถของผู้ยื่นคำขอ และความสมบูรณ์ของนิติกรรม และให้สอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับกำหนดเวลาทรัพย์สินสิทธิและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดทำบันทึกถ้อยคำตามแบบที่อธิบดีกำหนด และหากมิได้บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ผู้ยื่นคำขอลงลายมือชื่อในบันทึกถ้อยคำและเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน

เรียกเอกสาร
หลักฐาน

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่อาจเรียกให้ผู้ยื่นคำขอส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมให้ถูกต้องและครบถ้วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้บันทึกการเรียกเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

โฆษณา/โฆษณา

ในกรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธินั้นเป็นโฆษณาหรือโฆษณากรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

ออกหนังสือรับรอง
ทรัพย์สินสิทธิ

ข้อ ๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ใดแล้ว ให้ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิโดยให้บันทึกสาระสำคัญการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิให้เป็นไปตามคำขอและบันทึกถ้อยคำ

หมวด ๒

หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ

ส่วนที่ ๑

การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ

แบบ ท.ส. ๑ หรือ
ท.ส. ๒

ข้อ ๖ หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ และหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิสำหรับห้องชุดให้ใช้แบบ ท.ส. ๒ ทำยกกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๗ การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ถ้ามิได้กระทำด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้น และมอบให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน และในกรณีที่มีการจัดเก็บหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดินในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้ข้อมูลดังกล่าวถือเป็นต้นฉบับ

รูปแบบการออก

ท.ส.๑ หรือ ท.ส. ๒

ข้อ ๘ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดินที่มีได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อตรวจสอบหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับที่ออกให้แก่ผู้ทรงทรัพย์สินหรือหลักฐานอื่นที่มีอยู่ และให้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม พร้อมทั้งให้แจ้งผู้ทรงทรัพย์สินทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์สินตามที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์สินที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์สินที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ใบแทน

ส่วนที่ ๒

การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ

ข้อ ๙ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์สินที่มีได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินตามแบบที่อธิบดีกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ หากสอบสวนผู้ยื่นคำขอแล้วปรากฏว่าหนังสือรับรองทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญจริง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินให้แก่ผู้ทรงทรัพย์สินนั้น

ใบแทน

ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญโดยไม่ปรากฏที่ตั้งทรัพย์สิน เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สินหรือลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก่อนออกใบแทน

ประกาศออกใบแทน

หนังสือรับรองทรัพย์สินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศ รายละเอียดการขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินเป็นเวลาสามสิบวันเพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน และในกรณีที่มิได้ประกาศด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

กรณีที่ถือว่าหาย
ศาลสั่ง

ข้อ ๑๐ ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์สินสูญหาย
(๑) ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองทรัพย์สิน และผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์สิน

ขายทอดตลาด

(๒) เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติ ได้ยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินแล้ว แต่ไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์สิน

พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกใบแทน

ในกรณีตาม (๑) ให้ผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน สำหรับกรณีตาม (๒) เมื่อเจ้าพนักงานนั้นมีหนังสือแจ้งการขายทอดตลาดถึงพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินให้ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด

วิธีการออกใบแทน

ข้อ ๑๑ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์สินที่มีได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ หรือ แบบ ท.ส. ๒ แล้วแต่กรณี โดยระบุคำว่า “ใบแทน” ด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าของหนังสือรับรองทรัพย์สิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน

หมวด ๓

ประเพณีนิติกรรมและการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน

ประเภทการ
จดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินให้กระทำได้เฉพาะประเพณีนิติกรรม ดังต่อไปนี้

- (๑) การโอนทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทน
- (๒) การโอนทรัพย์สินโดยไม่มีค่าตอบแทน
- (๓) การจำนองทรัพย์สิน
- (๔) การจดทะเบียนนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับ (๑) (๒) หรือ (๓)

ข้อ ๑๓ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนด พร้อมทั้งนำหนังสือรับรองทรัพย์สินและเอกสารและหลักฐานอย่างอื่นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้

ข้อ ๑๔ ก่อนจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่กรณี และความสมบูรณ์ของนิติกรรม และกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

สอบสวนสิทธิ

การสอบสวนตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่อาจขอให้บุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น

เรียกมาให้ถ้อยคำ

ในกรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า นิติกรรมที่คู่กรณีนำมาจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ หากเป็นโมฆียะกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จด

โมฆะ/โมฆียะ

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้น มีการก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนนิติกรรมทราบด้วย

ทรัพย์สิน

ข้อ ๑๕ การจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาเกี่ยวกับการนั้น แล้วแต่กรณี และในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้บันทึกสาระสำคัญของหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับผู้ทรงทรัพย์สินให้ตรงกันด้วย

สัญญา

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน เมื่อมีการจดทะเบียนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ส่งไปรษณีย์

ลงทะเบียนตอบรับ

ข้อ ๑๖ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สิน ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญาให้ทำเป็นฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ และมอบให้ผู้ขอหรือคู่กรณีอีกหนึ่งฉบับ หรือสองฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปแบบบันทึกข้อตกลงให้ทำหนึ่งฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือเก็บไว้ในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

จัดทำฉบับ

โอนมรดก ทรัพย์สิน	ข้อ ๑๗ ในการขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในหนังสือรับรองทรัพย์สินตามแบบที่อธิบดีกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน ดังต่อไปนี้ (๑) หนังสือรับรองทรัพย์สิน (๒) คำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดก (๓) เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง
ตั้งผู้จัดการมรดก ต่อศาลไทย	ในกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์สินเป็นบุคคลต่างด้าวถึงแก่ความตาย หากทายาทมีความประสงค์ขอรับโอนทรัพย์สินโดยทางมรดก ให้ดำเนินการขอแต่งตั้งผู้จัดการมรดกต่อศาลไทย
ไม่ต้องประกาศ	ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งมีชื่อในหนังสือรับรองทรัพย์สินอยู่แล้วขอจดทะเบียนนิติกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นโดยทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ทรงทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศ
อายัด	ข้อ ๑๘ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในสิทธิตามหนังสือรับรองทรัพย์สินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หากประสงค์จะขออายัดทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่
สั่งรับอายัด	เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขออายัดตามวรรคหนึ่งได้นำมาแสดงแล้วเห็นสมควรเชื่อถือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวให้ถือว่าอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้
รับอายัดโดยไม่ชอบ	ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเอกสารหรือหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัด และแจ้งให้ผู้ยื่นคำขออายัดทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอตามและผู้ยื่นคำขอได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ยื่นคำขอที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๔ การยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์

ข้อ ๑๙ เจ้าของสงฆ์หรือสงฆ์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ได้ประสงค์จะยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์ก่อนครบกำหนดเวลา ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์ รวมทั้งให้มีบันทึกถ้อยคำของผู้ขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์ว่าการขอยกเลิกไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต หากหนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่สงฆ์หรือสงฆ์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์นั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์

(๒) โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์

คำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์และบันทึกถ้อยคำของผู้ขอจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์ และเอกสารและหลักฐานตามข้อ ๑๙ แล้วเห็นว่าถูกต้องและครบถ้วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์ หากหนังสือรับรองทรัพย์สินลิขสิทธิ์มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้บันทึกสาระสำคัญลงไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดให้ตรงกัน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์ และเอกสารและหลักฐานตามข้อ ๑๙ แล้วเห็นว่า การขอยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์จะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับคำขอยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์นั้น

ยื่นคำขอยกเลิก
ทรัพย์สินลิขสิทธิ์

ยกเลิกทรัพย์สินลิขสิทธิ์

ไม่รับคำขอยกเลิก

หมวด ๕
การเพิกถอนและแก้ไขหนังสือรับรองทรัพย์สิน

เพิกถอนโฉนด/
หนังสือกรรมสิทธิ์
ห้องชุด

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่มีการเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์สิน การเพิกถอนรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งมีผลกระทบต่อการก่อตั้งทรัพย์สิน หรือการเพิกถอนรายการก่อตั้งทรัพย์สิน ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์สินที่ก่อตั้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว แล้วแต่กรณี ถูกเพิกถอนไปด้วย

เจ้าหน้าที่แจ้งผู้ทรง

เมื่อมีการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ทรงทรัพย์สินทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์สินตามที่ผู้ทรงทรัพย์สินได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์สินที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

อรรถ. สั่งเพิกถอน

ข้อ ๒๒ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือได้จดทะเบียนนิติกรรม หรือจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

แต่งตั้ง

คณะกรรมการ

ข้อ ๒๓ ก่อนทำการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือการจดทะเบียนนิติกรรมหรือจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินตามข้อ ๒๒ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

ในเขต กทม.

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา จำนวนสองคนเป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๒๔ ให้คณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๒๓ มีอำนาจเรียกหนังสือรับรองทรัพย์สิน เอกสารที่ได้จดทะเบียนนิติกรรมหรือได้จดทะเบียนแปลงทางทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

การสอบสวนตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งรายงานการสอบสวนให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้นำคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ สั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ข้อ ๒๕ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๒๔ วรรคสอง เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ข้อ ๒๖ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามหมวดนี้ ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์สินให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินเพื่อดำเนินการต่อไป

ในเขตจังหวัดอื่น

อำนาจเรียกหนังสือ
รับรองฯส่งรายงาน
การสอบสวนเพิกถอนภายใน
๑๕ วันไม่ได้หนังสือรับรอง
ทรัพย์สินให้
ออกใบแทน

นำ ม. ๖๑ ว.๙
มาใช้โดยอนุโลม

ข้อ ๒๗ให้นำกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา ๖๑ วรรคเก้า แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาใช้บังคับแก่การสอบสวน
การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข
ด้วยโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗/ตอนที่ ๙๖ ก/หน้า ๙/๑๘ พุทธศักราช ๒๕๖๒)*

* หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๖ มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง และ
มาตรา ๑๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้การขอก่อตั้งและ การยกเลิก
ทรัพย์สินทางสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอน
หนังสือรับรองทรัพย์สินทางสิทธิ รวมทั้งการกำหนดประเภณีนิติกรรมและการจดทะเบียนนิติกรรม เกี่ยวกับทรัพย์สิน
ทางสิทธิ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



(ท.ส. ๑)

ที่ตั้งทรัพย์สินอิงสิทธิ

โฉนดที่ดินเลขที่.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์สิน

เลขที่.....

คำบส.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์สิน

ออกโดยอาศัยอำนาจ

ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

หนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ..... สัญชาติ..... อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....

ถนน.....ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต จังหวัด เจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดิน

แปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ได้จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๕ ประกอบกับมาตรา ๖

๒๕๖๒
 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

มีกำหนดระยะเวลา ๖ เดือน นับตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ถึงวันที่ เดือน พ.ศ. โดยมีข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ของผืนทรงพรพวงสิทธิต

ในพื้นที่/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภท

เลขที่: _____ ตำบล/แขวง: _____ อำเภอ/เขต: _____

จำนวน ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินยังสิทธิต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

ออก ณ วันที่ เดือน พุทธศักราช

พนักงานเจ้าหน้าที่

.....ผู้เขียน

.....ผู้แทน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

[illegible]

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



**กฎกระทรวง
กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน
พ.ศ. ๒๕๖๓**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้กำหนดค่าธรรมเนียม ดังต่อไปนี้		ค่าธรรมเนียม
(๑) ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท	ค่าจดทะเบียนก่อตั้ง
(๒) ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน		ค่าออกหนังสือ
หรือใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท	รับรอง
(๓) ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน		ค่าจดทะเบียนโอน
(ก) มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒	มีทุนทรัพย์
ประเภท การโอนทรัพย์สิน	ของราคาทุนทรัพย์	
กรณีมีค่าตอบแทน	ที่ผู้จดทะเบียน	
กรณีไม่มีค่าตอบแทน	แสดงตามความเป็นจริง	
หรือการโอนมรดก	เศษของร้อยละคิดเป็นหนึ่งร้อย	
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์	ครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท	ไม่มีทุนทรัพย์
(๔) ค่าจดทะเบียนการจำนอง	ร้อยละ ๑ ของราคา	จำนอง
	ทุนทรัพย์ที่จำนอง	
(๕) ค่าจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท	ยกเลิกทรัพย์สิน
(๖) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(ก) ค่าคำขอ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท	ค่าคำขอ
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ		ค่าคัดถ่าย
รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสาร		
เป็นพยานในคดีแพ่ง		
โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ ๒๐๐ บาท	
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๒๐๐ บาท	ค่ารับรอง
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนทรัพย์สิน	ฉบับละ ๒๐๐ บาท	ตรวจหลักฐาน
(จ) ค่ารับอายุทรัพย์สิน	ฉบับละ ๒๐๐ บาท	ค่ารับอายุ

มอบอำนาจ	(ณ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๕๐๐ บาท
ตรวจสอบข้อมูล	(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนหรือข้อมูลอื่น	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
คัดสำเนาสื่อ	(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูล	
อิเล็กทรอนิกส์	ทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	
	หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ ๕๐๐ บาท
ประกาศ	(ณ) ค่าประกาศ	เรื่องละ ๒๐๐ บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้	
ปิดประกาศ	(๑) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	คนละ ๒๐๐ บาท
พยาน	(๒) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ ๒๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗/ตอนที่ ๙๖ ก/หน้า ๑๘/๑๘ พุทธศักราช ๒๕๖๒)*

* หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๑๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัติ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิก
ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ และการจดทะเบียนนิติกรรม
ในหนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมาย
ว่าด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๖๓



**ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน
และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สิน
ว่าด้วยทรัพย์สิน**

พ.ศ. ๒๕๖๓

โดยที่พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นบทบัญญัติกฎหมายที่กำหนดให้มีทรัพย์สินเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ และกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายฉบับนี้ จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อตั้งทรัพย์สินและการจดทะเบียนในหนังสือรับรองทรัพย์สิน เพื่อให้การจดทะเบียนเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

เหตุผล

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ ข้อ ๑๓ ข้อ ๑๗ ข้อ ๑๘ และข้อ ๑๙ แห่งกฎกระทรวงการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๓ และมาตรา 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 ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สิน และการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สินตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๓”

ชื่อระเบียบ

วันใช้บังคับ

ผู้รักษาการตาม
ระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน รักษาการตาม
ระเบียบนี้

หมวด ๑

การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดินและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน

การจดทะเบียน
ก่อตั้งข้อ ๔ การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินให้ดำเนินการได้เฉพาะ
อสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(๑) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

(๒) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ยื่นคำขอ

ข้อ ๕ เมื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๔ แสดงความประสงค์ขอ
จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับโฉนดที่ดิน หรือ
เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในห้องชุดตามแบบ
อ.ช. ๑๕ สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมโฉนดที่ดิน
หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ณ สำนักงานที่ดิน
ท้องที่ที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นตั้งอยู่

สอบสวน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่น
ที่เกี่ยวข้องอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอ拿來มาแสดง ถ้าถูกต้องครบถ้วนและไม่พบ
รายการอายัดหรือการห้ามโอน ให้บันทึกบัญชีรับทำการและจ่ายบัตรคิวให้ผู้ขอ
กรณียื่นขาดเอกสารหรือหลักฐานใดให้แจ้งผู้ยื่นคำขอทราบและบันทึกความ
บกพร่องและรายการเอกสารที่ต้องยื่นเพิ่มเติม พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขอบันทึกความ
บกพร่อง

จะต้องดำเนินการแก้ไขหรือยื่นเพิ่มเติมโดยให้ผู้ยื่นคำขอและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามไว้ในบันทึกด้วย หากผู้ยื่นคำขอไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมตามกำหนด ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อไป และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายเรื่องจำหน่ายเรื่องออกจากสารบบความ

ข้อ ๖ กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิมีการจำนองหรือใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้ก่อนแล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดประสงค์ของจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธิใด ๆ แล้วแต่กรณี ให้คำยินยอมก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิมอบให้แก่ผู้ขอมาดำเนินการก็ให้ทำได้ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตัวอย่างหมายเลข ๑)

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและตรวจหลักฐานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของผู้ขอ ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมกำหนดเวลาทรัพย์สินสิทธิ และข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามนัยกฎกระทรวงการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๓

ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิกรณีผู้ขอขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิมีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามสิบปี หรือขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิเฉพาะส่วนหรือบางส่วน พร้อมทั้งให้ชี้แจงผู้ขอทราบว่าจะไม่สามารถรับดำเนินการได้เนื่องจากขัดกับกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ

กรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าการขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิที่เจ้าของที่ดินหรือห้องชุด มาขอจดทะเบียนเป็นโมฆกรรมหรือโมฆียะกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รับคำขอจดทะเบียน

ระยะเวลา	ข้อ ๘ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) หรือเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในท้องชุด (อ.ช. ๑๕) ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ มีกำหนด.....ปี.....เดือน.....วัน” กรณีก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิมีกำหนดเป็น “ปี” ให้ระบุเฉพาะจำนวนปีเท่านั้น
การนับระยะเวลา	การนับระยะเวลาก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิให้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิเป็นวันแรก

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ การจัดทำบันทึกก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ และการแก้ไข

การเขียนคำขอ	ข้อ ๙ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) หรือเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในท้องชุด (อ.ช. ๑๕) แล้วแต่กรณี ให้ปฏิบัติดังนี้
ประเภท	(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๘
ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ	(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิในข้อ ๒ และการเขียนชื่อผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑, อ.ช. ๑๕) ให้เขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิที่ดินหรือท้องชุด หากมีผู้ถือกรรมสิทธิหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย
สาระสำคัญ	(๓) สาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑, อ.ช. ๑๕)
การจดทะเบียน	ข้อ ๑๐ การจดทะเบียนประเภทก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิให้จัดทำเป็นบันทึกก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ และข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ ตามแบบ ท.ด. ๑๖ หรือ อ.ช. ๒๖ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ
แก้ไข	ข้อ ๑๑ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ท้องที่ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ข้อ ๑๒ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภทการจดทะเบียนให้เขียนชื่อประเภทว่า “ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ มีกำหนด.....ปี.....เดือน.....วัน” กรณีก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์มีกำหนดเป็น “ปี” ให้ระบุเฉพาะจำนวนปีเท่านั้น **แก้สารบัญโฉนด**

(๒) ให้แก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามแบบข้อความแล้วแต่กรณี ดังนี้ **แก้สารบัญห้องชุด**

(ก) กรณีก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์เฉพาะที่ดิน ให้ระบุ “ที่ดินนี้ได้ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ซึ่งอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และตกอยู่ในบังคับห้ามแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นตามมาตรา ๘ วรรคสอง และห้ามก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ใด ๆ อีก เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามบันทึกก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์และข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” **แจ้งการออก
ท.ส. ๑ (ที่ดิน)**

(ข) กรณีก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ระบุ “ที่ดินนี้และสิ่งปลูกสร้างประเภท.....เลขที่.....ได้ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์เลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ซึ่งอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และตกอยู่ในบังคับห้ามแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นตามมาตรา ๘ วรรคสอง และห้ามก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ใด ๆ อีก เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามบันทึกก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์และข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” **แจ้งการออก
ท.ส. ๑ (ที่ดินพร้อม
สิ่งปลูกสร้าง)**

แจ้งการออก (ค) กรณีก่อตั้งทรัพย์สินในท้องชุด ให้ระบุว่า “ท้องชุดนี้ได้ออก
ท.ส. ๒ (ท้องชุด) หนังสือรับรองทรัพย์สินเลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ซึ่งอยู่
ภายใต้พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒ ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.และตกอยู่ในบังคับห้ามก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ อีก
เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สินตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง
แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามบันทึกก่อตั้งทรัพย์สิน
และข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

การเขียนคำขอ ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑, อ.ช. ๑๕) บันทึกก่อตั้ง
และบันทึก ทรัพย์สินและข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ (ท.ด. ๑๖, อ.ช. ๑๖) และ
สารบัญญัติทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตัวอย่างหมายเลข ๒)

ส่วนที่ ๓

การลงลายมือชื่อ และการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน

การลงลายมือชื่อ ข้อ ๑๔ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑, อ.ช. ๑๕)
ผู้ขอ บันทึกก่อตั้งทรัพย์สินและข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ (ท.ด. ๑๖, อ.ช. ๑๖)
และการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ
เช่นเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม
ประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

ออกหนังสือรับรอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินภายในวันเดียวกับ
ในวันจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน

การจดทะเบียน ข้อ ๑๕ กรณีเจ้าของที่ดินหรือท้องชุดประสงค์จะทำการจดทะเบียน
(ระหว่างทรัพย์สิน หรือจำนอง ที่ดินหรือท้องชุด หรือมีผู้จดทะเบียนได้มาโดยทางมรดก
อสังหฺธิ) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งหรือผู้ขอได้มาโดยทางมรดกทราบ
ถึงการก่อตั้งทรัพย์สินและให้รับจดทะเบียนได้โดยระบุว่า “(ระหว่างทรัพย์สินอสังหฺธิ)”
ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน เช่น ขาย (ระหว่างทรัพย์สินอสังหฺธิ) โอนมรดก
(ระหว่างทรัพย์สินอสังหฺธิ) เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่ต้องแจ้งให้ผู้ทรงทรัพย์สินทราบ

ข้อ ๑๖ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน กรณีเจ้าของที่ดิน มีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงหรือรวมโฉนดที่ดินกับโฉนดที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ห้ามแบ่งแยก/รวมโฉนด

ข้อ ๑๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน กรณีเจ้าของที่ดิน หรือห้องชุดมีความประสงค์จดทะเบียนทรัพย์สินใด ๆ อีก เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตัวอย่างหมายเลข ๓) จดทรัพย์สินใด ๆ ต่อไป

หมวด ๒

การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ

ข้อ ๑๘ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิแล้ว ให้ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิในวันเดียวกัน โดยใช้แบบ ท.ส. ๑ หรือแบบ ท.ส. ๒ ตามกฎกระทรวงแล้วแต่กรณี และให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินสำหรับคู่ฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ข้อมูลดังกล่าวถือเป็นต้นฉบับ แบบ ท.ส. ๑/แบบ ท.ส. ๒

ข้อ ๑๙ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับผู้ขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ โดยให้ประทับตราประจำต่อหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิที่รอยต่อฉบับละครึ่งดวง ปฏิบัติเช่นเดียวกับการประทับตราประจำต่อโฉนดที่ดิน ลงนาม ประทับตราประจำตำแหน่ง

กรณีมีข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือห้องชุดเกินกว่าแบบพิมพ์หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ให้ลงรายละเอียดข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในใบต่อหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิตามแบบ ที่อธิบดีกำหนด โดยก่อนเพิ่มใบต่อให้เขียนคำว่า “มีใบต่อ แผ่นที่ ...” มุมล่างด้านขวาบรรทัดสุดท้ายของข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ ใบต่อ

เพิ่มใบต่อ มากกว่า ๑ แผ่น	กรณีเพิ่มใบต่อมากกว่าหนึ่งแผ่นให้เขียนคำว่า “มีใบต่อ แผ่นที่ ...” ลงที่ มุมล่างด้านขวาของใบต่อทุกแผ่น และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้ลงลายมือชื่อ กำกับรอยต่อ “ข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน (ใบต่อ)” และ ประทับตราประจำต่อทุกฉบับ
แบบ ท.ส. ๓	ข้อ ๒๐ การกำหนดเลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้จัดทำบัญชี เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สิน ตามแบบ ท.ส. ๓ ทำเย็บเล่มเป็น อานะ ๆ ไป โดยให้เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สินตั้งแต่เลขที่ ๑ เป็นต้นไป ในกรณีมีการจัดตั้งอานะใหม่ในภายหลังให้จัดทำบัญชีเลขที่หนังสือรับรอง ทรัพย์สิน (ท.ส. ๓) ใหม่ตามอานะใหม่ที่แยกไป โดยให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ ในการกำหนดเลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สินส่งพิมพ์บัญชีเลขที่หนังสือรับรอง ทรัพย์สิน (ท.ส. ๓) จากเครื่องคอมพิวเตอร์แล้วเก็บรวบรวมเข้าแฟ้มเพื่อไว้ใช้ เป็นหลักฐานในการตรวจสอบ โดยแยกเก็บเป็นอานะ
จัดเก็บข้อมูล สารสนเทศ	กรณีสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน โดยระบบคอมพิวเตอร์ให้ใช้บัญชีการต่อเลขด้วยระบบคอมพิวเตอร์

หมวด ๓

การจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สิน

ส่วนที่ ๑

แบบพิมพ์ การยื่นคำขอ และการสอบสวน

แบบพิมพ์คำขอ	ข้อ ๒๑ ในการขอจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินให้ใช้แบบ พิมพ์คำขอจดทะเบียนต่าง ๆ ตามแบบทำเย็บเล่มนี้ (๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในหนังสือ รับรองทรัพย์สิน ให้ใช้แบบ ท.ส. ๔ (๒) หนังสือสัญญาโอนทรัพย์สิน ให้ใช้แบบ ท.ส. ๕ (๓) หนังสือสัญญาจำนองทรัพย์สิน ให้ใช้แบบ ท.ส. ๖ (๔) แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก ให้ใช้แบบ ท.ส. ๗
--------------	---

- (๕) คำขอต่าง ๆ ให้ใช้แบบ ท.ส. ๘
 (๖) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ ให้ใช้แบบ ท.ส. ๙
 (๗) คำขอจดทะเบียนต่างสำนักงาน ท.ส. ๑๐
 (๘) หนังสือมอบอำนาจ ท.ส. ๑๑

ข้อ ๒๒ เมื่อบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนนิติกรรม จดทะเบียนเกี่ยวกับเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ ตามประเภทที่กำหนดในกฎกระทรวง ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอ นิติกรรมทรัพย์สินสิทธิ ตามแบบ ท.ส. ๔ พร้อมหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิและหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตั้งอยู่เพื่อดำเนินการจดทะเบียน

กรณีบุคคลใดแสดงความประสงค์จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ จดทะเบียนเกี่ยวกับสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการ นิติกรรมทรัพย์สินสิทธิ รับคำขอจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิเพื่อให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ สหิติ ณ สนง. ที่ดิน ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียน ให้ผู้ขอยื่นคำขอตาม แห่งใดแห่งหนึ่ง แบบ ท.ส. ๑๐ ทำระเบียบนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติเช่นเดียวกับ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งโดยอนุโลม (ตัวอย่าง หมายเลข ๔-๖)

ข้อ ๒๓ การรับคำขอจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิของ ลงบัญชีรับทำการ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบ (บ.ท.ด. ๒) หลักฐานแล้วให้ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) ในระบบคอมพิวเตอร์

ข้อ ๒๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอ คู่กรณี เพื่อให้ทราบถึง สอบสวนคู่กรณี สิทธิและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม รวมทั้ง ให้ผู้ขอแจ้งทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนเพื่อเสียค่าธรรมเนียม ตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดในกฎกระทรวง

กรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า นิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอ โฆษกรรม/ จดทะเบียนนั้นเป็นโฆษกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ หากเป็น โฆษกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหาย ยืนยันให้จดทะเบียน

บันทึกความรับผิดชอบ

กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปก่อตั้งทรัพย์สินภายหลังจากจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินแล้ว เมื่อผู้ทรงทรัพย์สินและคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบด้วย โดยบันทึกถ้อยคำคู่สัญญาไว้หลังหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงฉบับสำนักงานที่ดินว่า

ข้อความในบันทึก

“ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายรับทราบแล้วว่า โฉนดที่ดิน/ห้องชุด ที่ตั้งทรัพย์สินได้จดทะเบียนทรัพย์สินประเภท..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และขอยืนยันให้จดทะเบียน.....หากเกิดการผิดพลาดกระทบกับสิทธิการใช้ประโยชน์ตามหนังสือรับรองทรัพย์สิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้นไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ทรงทรัพย์สิน

ลงชื่อ.....ผู้รับโอน/ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่”

โอนทรัพย์สิน

ข้อ ๒๕ การขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน (มีค่าตอบแทน) โอนทรัพย์สิน (ไม่มีค่าตอบแทน) และจดทะเบียนจำนองทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขายจดทะเบียนให้ และจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยอนุโลม

ลงชื่อผู้จัดการมรดก

ข้อ ๒๖ กรณีผู้ทรงทรัพย์สินถึงแก่ความตายให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลเป็นผู้ดำเนินการ ในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในหนังสือรับรองทรัพย์สิน โดยให้ยื่นคำขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท ตามแบบเรื่องราวขอจดทะเบียนนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในหนังสือรับรองทรัพย์สิน (ท.ส. ๔) และแบบบันทึก

การสอบสวนขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก (ท.ส. ๗) พร้อมหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ หลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์สินตั้งอยู่ หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดินท้องที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์สินตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียน

กรณีผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิเป็นบุคคลต่างด้าวถึงแก่ความตาย หากทายาทมีความประสงค์ขอรับโอนมรดกทรัพย์สินสิทธิ จะต้องดำเนินการจัดตั้งผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไทยเท่านั้น	ผู้ทรงเป็นคนต่างด้าว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้มาโดยทางมรดก เฉพาะเรื่องการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลและจดทะเบียนโอนมรดกแก่ทายาท ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม	ถือปฏิบัติตามระเบียบมรดกฯ เฉพาะเรื่องลงชื่อผู้จัดการมรดก

ส่วนที่ ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๒๗ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาตามข้อเท็จจริง ดังนี้	ประเภทการจดทะเบียน
(๑) กรณีผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินสิทธิให้บุคคลอื่น ไม่ว่าจะเป็นผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิคนเดียวหรือหลายคน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนทรัพย์สินสิทธิ (มีคำตอบแทน/ไม่มีคำตอบแทน)”	“โอนทรัพย์สินสิทธิ (มีคำตอบแทน/ไม่มีคำตอบแทน)”
(๒) กรณีผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินสิทธิซึ่งมีการจดทะเบียนจำนองผูกพันอยู่ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนทรัพย์สินสิทธิ (มีคำตอบแทน/ไม่มีคำตอบแทน) (ระหว่างจำนอง)”	“โอนทรัพย์สินสิทธิ (มีคำตอบแทน/ไม่มีคำตอบแทน) (ระหว่างจำนอง)”

“โอนทรัพย์สิน ตามคำสั่งศาล”	(๓) กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดให้โอนทรัพย์สิน เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุดมาขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษา ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนทรัพย์สิน ตามคำสั่งศาล (ตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลข แดงที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.)”
จำนอง ทรัพย์สิน	(๔) กรณีผู้ทรงทรัพย์สินขอจดทะเบียนจำนองทรัพย์สิน ให้เขียน ชื่อประเภทตามข้อเท็จจริง เช่น จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ชิ้นเงินจากจำนอง เป็นต้น โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ และถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย การจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดยอนุโลม
ลงชื่อผู้จัดการมรดก และโอนมรดก	(๕) กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และโอนมรดกทรัพย์สิน ให้เขียนชื่อประเภทตามข้อเท็จจริง เช่น เปลี่ยน ผู้จัดการมรดก โอนมรดก เป็นต้น โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ และถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยอนุโลม
ห้ามรับจดทะเบียน ตามคำขอของผู้ทรง แบ่งแยก	ข้อ ๒๘ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนตามคำขอของ ผู้ทรงทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้
โอนเกินกำหนด	(๑) แบ่งแยกทรัพย์สิน
โอนเฉพาะบางส่วน	(๒) โอนทรัพย์สินโดยกำหนดระยะเวลาต่างไปจากที่ระบุไว้ใน หนังสือรับรองทรัพย์สิน
จำนองบางส่วน	(๓) โอนทรัพย์สินเฉพาะบางส่วน
ขัดต่อกฎหมาย	(๔) จำนองเฉพาะบางส่วน
เทียบเคียงการ จดทะเบียน	(๕) การจดทะเบียนประเภทอื่นที่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน ข้อ ๒๙ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรอง ทรัพย์สินในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภท โดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้ว ในระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญา
และการแก้ไขทะเบียน

ข้อ ๓๐ การเขียนเรื่องราวของจดทะเบียนนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในหนังสือรับรองทรัพย์สิน (ท.ส. ๔) ให้ปฏิบัติดังนี้	เขียนเรื่องราวการจดทะเบียน
(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๒๗	ชื่อประเภท
(๒) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๒ ของเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิตามแบบ ท.ส. ๔ ให้เขียนชื่อผู้ทรงทรัพย์สิน หากมีผู้ทรงทรัพย์สินหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย	เขียนชื่อผู้ทรง
(๓) การเขียนชื่อคู่สัญญาในข้อ ๓ ของเรื่องราวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ส. ๔ ให้เขียนชื่อคู่สัญญา หากมีหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย	เขียนชื่อคู่สัญญา
(๔) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในเรื่องราวของจดทะเบียนนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิ ตามแบบ ท.ส. ๔ ด้วย	สารสำคัญในการสอบสวน
ข้อ ๓๑ การจัดทำหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงให้ดำเนินการดังนี้	ทำหนังสือสัญญา
(๑) การจดทะเบียนประเภทโอนทรัพย์สินให้ทำในรูปหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้ผู้รับโอน ๑ ฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ	คู่กรณีลงนามในสัญญา
(๒) การจดทะเบียนประเภทโอนทรัพย์สินตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาลถึงที่สุด ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบคำขอโอนทรัพย์สินตามคำสั่งศาล (ท.ส. ๘) เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือสัญญาเว้นแต่ศาลสั่ง	โอนตามคำสั่งศาล

สัญญาจ้าง	(๓) การจดทะเบียนประเภทจ้างอรรถสิทธิ์ กรณีทำเป็นหนังสือสัญญาให้ทำ ๓ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ มอบให้แก่ผู้จ้างและผู้รับจ้างฝ่ายละ ๑ ฉบับ กรณีทำเป็นบันทึกข้อตกลงให้ทำ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการ
แก้สารบัญ จดทะเบียน	ข้อ ๓๒ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับหนังสือรับรองอรรถสิทธิ์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญของหนังสือรับรองอรรถสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับผู้ทรงอรรถสิทธิ์ให้ตรงกันด้วย
คู่สัญญาหลายคน	ข้อ ๓๓ การแก้ไขในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อผู้ทรงอรรถสิทธิ์ตามหนังสือรับรองอรรถสิทธิ์ หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับสัญญา หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้
การจัดทำเรื่องราว การจดทะเบียน	ข้อ ๓๔ การจัดทำเรื่องราวของจดทะเบียนนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิ (ท.ส. ๔) หนังสือสัญญาโอนอรรถสิทธิ์ (ท.ส. ๕) หนังสือสัญญาจ้างอรรถสิทธิ์ (ท.ส. ๖) แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก (ท.ส. ๗) คำขอต่าง ๆ (ท.ส. ๘) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ส. ๙) และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตัวอย่างหมายเลข ๗ - ๑๕)

ส่วนที่ ๔

การจดทะเบียนนิติกรรม

ก่อนลงนาม จดทะเบียน	ข้อ ๓๕ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้
ตรวจสอบ สาระสำคัญ	(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงในคำขอจดทะเบียนนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของหนังสือรับรองทรัพย์สินที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดินหรือห้องชุด หรือชื่อผู้ทรงทรัพย์สิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอเรื่องราวขอจดทะเบียนนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในหนังสือรับรองทรัพย์สิน (ท.ส. ๔) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของหรือผู้ทรงทรัพย์สินในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงทรัพย์สินที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงทรัพย์สินที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของหรือผู้ทรงทรัพย์สินในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายุัดว่ามีการอายุัดหนังสือรับรองทรัพย์สินที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนไว้หรือไม่ประการใด

ข้อ ๓๖ เมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินทราบภายในวันจดทะเบียน หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถแจ้งด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือแจ้งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามข้อมูลทะเบียนราษฎร์จากฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครองหรือตามที่อยู่ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์แจ้งไว้ เพื่อทราบและถือว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ทราบแล้ว (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)

หมวด ๔
การจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินในโฉนดที่ดิน
และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เจ้าของที่ดิน/ห้องชุด และผู้ทรงตกเป็นคนเดียวกัน	ข้อ ๓๗ กรณีเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดและผู้ทรงทรัพย์สินตกเป็นคนเดียวกัน เมื่อเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดประสงค์จะจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอยกเลิกทรัพย์สินตามแบบ ท.ด. ๙ หรือ อ.ช. ๑๗ แล้วแต่กรณี พร้อมโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือรับรองทรัพย์สิน และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องโดยให้ใช้ ท.ด. ๑ หรือ อ.ช. ๑๕ แล้วแต่กรณี เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นตั้งอยู่
ไม่สามารถส่งมอบหนังสือรับรองได้ออกใบแทน	หากเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดไม่สามารถส่งมอบหนังสือรับรองทรัพย์สินได้ด้วยเหตุสูญหาย หรือชำรุด ให้เจ้าของที่ดินหรือห้องชุดยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน พร้อมทั้งให้บันทึกผู้ขอเพื่อรับรองว่า การขอยกเลิกไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต แล้วจึงจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน
ยกเลิกทรัพย์สิน	ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าการขอยกเลิกทรัพย์สินจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับคำขอยกเลิกทรัพย์สินนั้นเสีย
ศาลสั่งยกเลิกทรัพย์สิน	ข้อ ๓๘ กรณีทรัพย์สินสิ้นสุดลงด้วยประการอื่น เช่น ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดให้ยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลาเป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินหากผู้ขอไม่สามารถส่งมอบหนังสือรับรองทรัพย์สินได้ ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอให้ทราบถึงสาเหตุที่ไม่สามารถส่งมอบหนังสือรับรองทรัพย์สินได้ โดยไม่ต้องออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน

ข้อ ๓๙ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้เขียนชื่อประเภทว่า “ยกเลิกทรัพย์สิน” หรือ “ยกเลิกทรัพย์สินตามคำสั่งศาล (ตามคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)”	ประเภทยกเลิกทรัพย์สิน
ข้อ ๔๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวาในบันทึกก่อตั้งทรัพย์สินและข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ (ท.ด. ๑๖ หรือ อ.ข. ๒๖) แล้วบรรยายด้วยตัวอักษรแดงว่า “เอกสารนี้ได้จดทะเบียนยกเลิกแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้	บรรยายการยกเลิก
ข้อ ๔๑ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน	ก่อนการจดทะเบียนยกเลิก
ข้อ ๔๒ การแก้ไขทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนประเภท “ยกเลิกทรัพย์สิน” ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อผู้ทรงทรัพย์สินในหนังสือรับรองทรัพย์สิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ทรงทรัพย์สิน” กำกับไว้ ในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	แก้ไขสารบัญ การจดทะเบียน ยกเลิก
ข้อ ๔๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับผู้ทรงทรัพย์สินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวา แล้วบรรยายด้วยตัวอักษรแดงว่า “หนังสือรับรองทรัพย์สินได้จดทะเบียนยกเลิกแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้	หมายเหตุหนังสือ รับรองทรัพย์สิน
ข้อ ๔๔ กรณีทรัพย์สินสิ้นสุดลงด้วยครบกำหนดระยะเวลา หากเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนังสือ	ครบกำหนดเวลา

รับรองทรัพย์สินสิทธิ และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง มาเพื่อขอให้หมายเหตุทรัพย์สินสิทธิสิ้นสุดด้วยครบกำหนดระยะเวลาให้ปรากฏทางทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ อ.ช. ๑๕ แล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องจัดทำคำขอ ท.ด. ๙ หรือ อ.ช. ๑๗ อีกแต่อย่างใด หรือกรณีเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุทรัพย์สินสิทธิสิ้นสุดด้วยครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ต้องยื่นคำขอ และทั้งสองกรณีดำเนินการ ดังนี้

**บันทึกการสิ้นสุด
ทรัพย์สินสิทธิ**

(๑) ตรวจสอบระยะเวลาในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ หากพบว่าครบกำหนดระยะเวลาแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกทรัพย์สินสิทธิสิ้นสุดไว้ในบันทึกก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิและข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ (ท.ด. ๑๖, อ.ช. ๑๖) ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวา แล้วบรรยายด้วยตัวอักษรแดงว่า “ทรัพย์สินสิทธิมีผลเป็นอันสิ้นไป เนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

**หมายเหตุในโฉนด/
ห้องชุด**

(๒) หมายเหตุในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อจากรายการจดทะเบียนสุดท้ายว่า “ที่ดิน/ห้องชุดนี้ ได้จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิมีกำหนด.....ปี.....เดือน.....วัน ตามบันทึกก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิและข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. มีผลเป็นอันสิ้นไปเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวันเดือน ปี กำกับไว้

**หมายเหตุหนังสือ
รับรองทรัพย์สินสิทธิ
สิ้นสุด**

(๓) หมายเหตุในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิฉบับผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ และฉบับสำนักงานที่ดินด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานจากมุมล่างซ้ายไปมุมบนขวา แล้วบรรยายด้วยตัวอักษรแดงว่า “หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิมีผลเป็นอันสิ้นไปเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

**ไม่สามารถส่งมอบ
หนังสือรับรองได้**

หากเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดไม่สามารถส่งมอบหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิฉบับผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิได้ ด้วยเหตุสูญหายหรือชำรุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่

บันทึกถ้อยคำผู้ขอให้ทราบถึงสาเหตุที่ไม่สามารถส่งมอบหนังสือรับรองทรัพย์สินได้ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับหมายเหตุยกเลิกทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดิน และเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ โดยไม่ต้องออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน

หมายเหตุ
การยกเลิกโดยไม่
ต้องออกใบแทน

ข้อ ๔๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน หรือ หมายเหตุทรัพย์สินสิ้นสุดด้วยครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ให้เก็บหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดินไว้ในแฟ้มหนังสือรับรองทรัพย์สิน และฉบับผู้ทรงทรัพย์สินเก็บไว้ในสารบบหนังสือรับรองทรัพย์สินเปลี่ยนนี้ ทั้งนี้ ให้ดำเนินการขีดฆ่ารายการในบัญชีเลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สิน (ท.ส. ๓) ด้วยหมึกสีแดง และบันทึกทรัพย์สินสิ้นสุดไว้ในช่องหมายเหตุ แล้วลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ ดังนี้

พนักงานเจ้าหน้าที่
จดทะเบียนยกเลิก
ทรัพย์สิน

(๑) กรณีจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน ให้หมายเหตุว่า “ยกเลิก ทรัพย์สิน ตามคำขอฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

ยกเลิกโดยการขอ

(๒) กรณีทรัพย์สินสิ้นสุดลงด้วยครบกำหนดระยะเวลา ให้หมายเหตุ ว่า “ทรัพย์สิน มีผลเป็นอันสิ้นไป เนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

สิ้นสุดโดยครบ
กำหนดเวลา

ข้อ ๔๖ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการ สอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด. ๑) หรือเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุด (อ.ช. ๑๕) คำขอ (ท.ด. ๙) หรือ (อ.ช. ๑๗) การ แก่ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน และการหมายเหตุยกเลิกในบัญชีเลขที่หนังสือ รับรองทรัพย์สิน (ท.ส. ๓) ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตาม ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ - ๑๙)

การแก้ไขและ
หมายเหตุการ
ยกเลิก

หมวด ๕

การอายัดหนังสือรับรองทรัพย์สิน

ข้อ ๔๗ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในสิทธิตามหนังสือรับรองทรัพย์สินอัน อาจจะมีข้อบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์จะขออายัดหนังสือรับรองทรัพย์สินให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ส. ๘ พร้อมเอกสารหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

อายัด

สั่งรับอายัด	เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวให้ถือว่า การอายัดสิ้นสุดลงและผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้
ผู้มีส่วนได้เสีย คัดค้าน	ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่ เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ
นำ ป. ที่ดิน มาใช้ บังคับโดยอนุโลม	ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

หมวด ๖ ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	ข้อ ๔๘ การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ โอนทรัพย์สินสิทธิ จำนองทรัพย์สินสิทธิ โอนมรดกทรัพย์สินสิทธิ การยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ การอายัดทรัพย์สินสิทธิและการขอคัด ขอล่าย ขอตรวจเอกสารเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒
--------------	--

หมวด ๗ การจัดเก็บหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิและสารบบ และการทำลายเอกสาร เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ

เก็บข้อมูล สารสนเทศ	ข้อ ๔๙ การจัดเก็บข้อมูลภาพลักษณ์ในระบบสารสนเทศที่ดินของกรมที่ดิน
นำเข้าข้อมูล ภาพลักษณ์	ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอและสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเรื่องนั้น ๆ เป็นผู้มีหน้าที่นำเข้าข้อมูลภาพลักษณ์ ดังนี้ (๑) หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ (ท.ส. ๑, ท.ส. ๒)

- (๒) เรื่องราวของจดทะเบียนนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิฯ (ท.ส. ๔)
 (๓) หนังสือสัญญาโอนทรัพย์สิน (ท.ส. ๕)
 (๔) หนังสือสัญญาจำนองทรัพย์สิน (ท.ส. ๖)
 (๕) แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและ
 โอนมรดก (ท.ส. ๗)

(๖) คำขอต่าง ๆ (ท.ส. ๘)

(๗) บันทึกข้อตกลง บันทึกถ้อยคำ (ท.ส. ๙)

โดยการสแกนเอกสารต้นฉบับให้เป็นเอกสารดิจิทัล จัดเก็บ การสแกนเอกสาร
 ลงฐานข้อมูลภาพลักษณ์ในระบบสารสนเทศที่ดินของกรมที่ดิน ก่อนจัดเก็บเข้า ต้นฉบับ
 กล่องหนังสือรับรองทรัพย์สิน และสารบบให้แล้วเสร็จภายในวันที่มีการ
 จดทะเบียนหรือดำเนินการตามคำขอนั้น

ข้อ ๕๐ การจัดเก็บหนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับสำนักงานที่ดิน การจัดเก็บหนังสือ
 ให้เก็บใส่ตู้ และเก็บใส่กล่อง กล่องละ ๑๐๐ ฉบับ หรือตามความเหมาะสม รับรอง
 แยกเก็บเป็นอำเภอ เรียงลำดับเลขที่จากน้อยไปหามาก และให้ระบุเลขที่หนังสือ
 รับรองทรัพย์สินที่ส่งกล่อง เพื่อให้ทราบว่ามีแต่ละกล่องเก็บหนังสือรับรอง
 ทรัพย์สินตั้งแต่เลขที่ใดถึงเลขที่ใด และอำเภอใด

ข้อ ๕๑ การจัดเก็บเอกสารในสารบบ

การจัดเก็บเอกสาร

(๑) ให้เก็บสำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการ ในสารบบ
 สอบสวนสิทธิที่ดิน (ท.ด. ๑) หรือเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิในห้องชุด (อ.ช. ๑๕) ประเภทก่อตั้งทรัพย์สิน

(๒) เมื่อมีการจดทะเบียนให้เก็บหนังสือสัญญา (ท.ส. ๕, ท.ส. ๖)
 แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก (ท.ส. ๗)
 คำขอต่าง ๆ (ท.ส. ๘) บันทึกข้อตกลง/บันทึกถ้อยคำ (ท.ส. ๙) และเอกสารอื่น ๆ
 ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ข้อ ๕๒ เมื่อมีการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับหนังสือรับรอง นำแบบพิมพ์เก็บใน
 ทรัพย์สินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอและสอบสวนการจดทะเบียนนิติกรรม สารบบ
 ในเรื่องนั้น ๆ เป็นผู้มีหน้าที่นำเอกสาร และแบบพิมพ์ที่เกี่ยวข้องจัดลงในแฟ้ม
 สารบบ ก.ท.ด. ๑๒ โดยด้านหน้า ก.ท.ด. ๑๒ ให้เขียนข้อความให้ปรากฏ ดังนี้

หนังสือรับรองทรัพย์สินเลขที่.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

เรียงลำดับเอกสาร เข้าของสารบบ	การเรียงลำดับเอกสารเข้าของสารบบให้ใช้หมวดทองเหลืองหรือวัสดุอื่นที่เหมาะสมร้อยเอกสารโดยเรียงลำดับเอกสารที่มีมาก่อนไว้ข้างล่าง เอกสารใดที่มีภายหลังหรือมีการจดทะเบียนขึ้นใหม่ให้เรียงเก็บไว้ข้างบนหรือข้างหน้าตามลำดับ วัน เดือน ปี และให้บันทึกรายการเอกสารทุกฉบับไว้ในกระต่ายเรื่อง (ท.ด. ๒๙) และให้เขียนเลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สินของสารบบแต่ละแปลงไว้ตรงมุมบนซ้ายของปกแฟ้มสารบบ
ลำดับเลขที่สารบบ	ข้อ ๕๓ สารบบหนังสือรับรองทรัพย์สินให้เก็บเป็นรายฉบับเรียงลำดับเลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สิน (จากน้อยไปหามาก) ในกล่องสารบบได้ตามความเหมาะสม แต่ไม่เกินกล่องละ ๕๐ ฉบับ กล่องสารบบ (สันกล่อง) ให้ระบุรายละเอียดของสารบบที่จัดเก็บ โดยระบุเลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สิน.....ถึงเลขที่หนังสือรับรองทรัพย์สิน.....ให้ครบถ้วน
ควบคุมดูแลหนังสือ รับรอง	ข้อ ๕๔ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก จัดทำคำสั่งมอบหมายเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบควบคุม ดูแลรักษาหนังสือรับรองทรัพย์สินและสารบบเป็นผู้มีหน้าที่นำหนังสือรับรองทรัพย์สินและสารบบออกจากที่เก็บและเก็บเข้าที่ภายหลังได้ใช้งานแล้ว โดยมีให้เจ้าหน้าที่อื่นซึ่งไม่เกี่ยวข้องเป็นผู้นำออกและเก็บ ให้หมั่นตรวจตรา สอดส่อง ควบคุม ดูแลรักษา และกำชับเจ้าหน้าที่ให้มีความระมัดระวังในการเก็บรักษาหนังสือรับรองทรัพย์สินและสารบบ มิให้สูญหายหรือเกิดการทุจริต การป้องกัน ควบคุม ดูแลรักษา ให้รวมถึงการระมัดระวังอันตรายจากสัตว์ประเภทต่าง ๆ หรือภัยอื่น ๆ ด้วย
ควบคุมดูแลสารบบ	การควบคุม ดูแลรักษาหนังสือรับรองทรัพย์สินและสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการควบคุม ดูแลรักษาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสารบบที่ดินโดยอนุโลม
ทำลายเอกสาร	ข้อ ๕๕ การทำลายเอกสารเกี่ยวกับทรัพย์สินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติเช่นเดียวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการทำลายเอกสารที่ดินโดยอนุโลม

ประกาศ ณ วันที่ ๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

(นายนิสิต จันทน์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

โครงการจัดทำประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. ผู้อนุมัติโครงการ

นายนิสิต จันทน์สมวงศ์

อธิบดีกรมที่ดิน

๒. ผู้เห็นชอบโครงการ

นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง

รองอธิบดีกรมที่ดิน

๓. ผู้เสนอโครงการ

นายบุญธรรม หอไพบูลย์สกุล

ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย

นายณัฐพัชร์ กล้าทอง

หัวหน้ากลุ่มงานให้คำปรึกษาและร่างกฎหมาย

๔. คณะผู้จัดทำ

นายสมพงษ์ แว่นแก้ว

หัวหน้างานร่างกฎหมาย

นางสาวสุรินทร์ ดานเรือง

นิติกรชำนาญการ

นายทรงพล ศรีเจริญ

นิติกรชำนาญการ

นางสาวพรธิภา คำข้าโชติสกุล

นิติกรชำนาญการ

นางสาวเยาวธิดา พิณสายแก้ว

นิติกรชำนาญการ

นายคมสันต์ เสนาะล้ำ

นิติกรชำนาญการ

นางสาวชฎาภรณ์ ไหมตรี

นิติกรปฏิบัติการ

นายวุฒิชัย จันทร์จตุ

นิติกรปฏิบัติการ

