

การสื่อสารภาษาอังกฤษ  
สำหรับงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
(Verbal English for Land Registration)



## คำนำ (Foreword)

การให้บริการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นภารกิจหลักการอย่างหนึ่งที่มีความสำคัญยิ่งของกรมที่ดิน การให้บริการด้านนี้จะต้องเป็นไปด้วยความถูกต้อง รวดเร็ว เสมอภาค โปร่งใส และเป็นธรรม ไม่ว่าผู้รับบริการจะเป็นคนไทยหรือคนต่างชาติ ปัจจุบันสำนักงานที่ดินต่าง ๆ โดยเฉพาะสำนักงานที่ดินที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว จะมีชาวต่างชาติซึ่งเข้ามาประกอบธุรกิจและพักอาศัยอยู่ในประเทศไทย มาติดต่อขอทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินเป็นจำนวนมาก การใช้ภาษาอังกฤษในการติดต่อสื่อสาร จึงมีความสำคัญ และเป็นสิ่งที่จำเป็นต้องใช้ในการปฏิบัติงานเพิ่มมากขึ้น กรมที่ดินจึงจัดการฝึกอบรมหลักสูตรการสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษสำหรับงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (Verbal English for Land Registration) ขึ้นระหว่างวันที่ ๒๖-๓๐ มีนาคม ๒๕๕๕ ณ สถาบันพัฒนาข้าราชการกรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร

จากการฝึกอบรมครั้งนี้ ได้ให้ทั้งความรู้และทักษะเกี่ยวกับการพูดและการฟังภาษาอังกฤษ และกำหนดกิจกรรมให้ผู้เข้ารับการฝึกอบรมจัดเอกสาร คำถาม/คำตอบ และบทละครสั้น (Skit) ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้เข้ารับการฝึกอบรมได้มีประสบการณ์และมีทักษะในการใช้ภาษาอังกฤษ ภายใต้การดูแลของวิทยากร หลังจากเสร็จสิ้นการฝึกอบรม กองฝึกอบรมได้รวบรวมเอกสารดังกล่าว และขอความร่วมมือจาก สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินและอาจารย์ศุภสิมาศ บุญประคอง ในการตรวจสอบความถูกต้องของ ข้อกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องและภาษาอังกฤษ แล้ว

กองฝึกอบรมเห็นว่าเอกสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินที่จะได้ใช้เป็นแนวทางในการสื่อสารกับผู้รับบริการที่เป็นชาวต่างชาติ นอกจากนี้ ยังได้รวบรวมส่วนที่เป็นสาระสำคัญในการสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษมาประกอบไว้ด้วย เช่น การสนทนาภาษาอังกฤษเบื้องต้น การออกเสียงภาษาอังกฤษ และคำศัพท์ที่จำเป็นต้องใช้เป็นประจำในการสื่อสารเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฯลฯ ซึ่งหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกสารเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน และผู้ที่สนใจที่จะสามารถนำไปใช้ในการปฏิบัติงาน หรือโอกาสต่าง ๆ ที่เหมาะสมได้ต่อไป

กองฝึกอบรม กรมที่ดิน  
มิถุนายน ๒๕๕๕

## สารบัญ (Contents)

	หน้า
คำนำ	
การสนทนาภาษาอังกฤษ (English communication)	1
- Basic Greeting in English	2
- Introducing yourself	7
- Ask and Answer Question (50 Basic English Questions)	10
การออกเสียงภาษาอังกฤษ (English Pronunciation)	14
การใช้ตัวเลขในภาษาอังกฤษ (Numbers)	19
คำถาม-คำตอบ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	24
- Foreigner Buying Land	25
- Foreigner Buying Condominium Unit	28
- Title Deeds	31
- The Acquisition of Land for Residential Purpose by Foreigner	32
- Taxes/Payment	35
- Hire of Immovable Property for Commerce and Industry by Foreigner	37
บทละครสั้น (Skit) เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	39
- Issuing a Substitute of Title Deeds	40
- Why Me?	43
- Hire Land for Residence	46
- Public Land	49
- Can I Buy Land?	51
- At the Land Office	53
ภาคผนวก	55
- คำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	56
- วิสัยทัศน์, พันธกิจ, ประเด็นยุทธศาสตร์	78
- โครงสร้างกรมที่ดิน	79
- โครงสร้างและหน้าที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน	80
- ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	81

การสนทนาภาษาอังกฤษ  
(English communication)

# Basic Greetings in English

By Siriwan siriaraya

**Greeting (noun):** saying hello; a polite word of welcome

**Greet (verb):** to say hello; to welcome somebody

(The opposite of greeting is farewell-saying goodbye.)

There are many ways to say *hello* in English. Sometimes you say a quick *hello* as you are passing somebody. At other times a greeting leads to a conversation. Friends and family members greet each other in a casual way. Business greetings are more formal.

## Greetings in Passing

It is polite to greet a person you know. However, you don't always have time to stop and have a conversation. Just remember to smile as you say hello. A small wave is also polite.

Sometimes you pass the same person a second time on the same day. You can say "Hello again" or just smile.

### Tips

- Slow down to greet someone you know. You don't have to stop what you are doing (walking, working, shopping).
- Say an appropriate form of hello.
- Smile and wave.

## Different Types of "Hello"

- Hello
- Hi
- Good morning
- Good afternoon
- Good evening\*
- Hey, *John*.
- How's it goin'? \*\*

\*Good night is also a farewell (goodbye) phrase

\*\*Native speakers often shorten "going" to "goin" in casual greetings.

## Slang greetings in passing

Using slang in a greeting is typical between close friends. Teens often use slang when they greet each other. Certain English speaking countries also have their own popular form of "hello".

- Howdy

- Hiya
- Whazzup”
- Yo
- G’day (Australia)

## Greetings before a Conversation

Sometimes you stop and talk for a minute as you say hello. This type of greeting is followed by a conversation. Close friends often hug when they greet each other, especially after a long time without seeing one another other. Men sometimes give each other a hand shake or a high-five (touch palms above the head).

### Tip

- Stand near a person and say hello
- Express happiness to see a person.
- Ask a question or begin a conversation.

### Useful Phrases:

- Nice to see you
- Long time no see. (*I haven’t seen you in a while.*)
- What have you been up to?
- How are things?
- It’s been a while. (*It’s been a while since I’ve seen you.*)
- What’s new?
- Not much. (answer to *What’s new?*)

## Greetings in Business

Proper etiquette is important in business greetings. Make sure to use polite language such as “please” and “thank you”. Appropriate titles and gestures should also be used. Shaking hands is common in most English speaking countries. It is also important to smile.

### Tip

- Introduce yourself with name and title.
- Shake hands.
- Express happiness to meet the other person.

### Useful Phrases:

- Please have a seat.
- Thanks for agreeing to meet (with) me.
- He’ll be right with you.

- Can I offer you something to drink?
- My pleasure.

## Greetings at a Party or Social Event

It is polite to greet many people at a social event. This is called “mingling”. After you greet people you know, look for people you haven’t met before. Introduce yourself and start a conversation.

### Tip

- Say hello and introduce yourself to a person who is not in a conversation.
- Talk about your relationship to the host.
- Discuss one party related item (food, theme, length of stay).

### Useful Phrases:

- Who are you here with?
- How do you know *Jane*? (Party host)
- I don’t think we’ve met.
- Have you been here long?
- Have you tried the cheese dip/dessert/punch?
- Where did you get your costume?
- The food looks great. I can’t wait to try the dip.
- I love your dress/shirt/hat. It really suits you. (looks good on you)
- These decorations are wonderful. I love the table cloth/ balloons/flowers.

## Greetings in a Friend’s Home

When you go into a friend’s home, it is polite to greet other people (relatives/roommates) in the house. Say hello and introduce yourself. A conversation may or may not follow.

### Tip

- Introduce yourself to people you don’t know.
- Express happiness to meet the other person.
- Make small talk.

### Useful Phrases:

- You can call me...
- Thanks for coming.
- Thanks for having me.
- I’ve heard so much about you.
- It’s nice to put a face to a name.
- You have a beautiful home.

## Giving/Asking Business Cards

“Do you have a business card?”

“Could I have one of your business cards?”

“Can I have your business card?”

Responding to these questions are very easy. You can just say ‘sure’ or ‘no problem’

“Can I get your phone number or email address?”

“What is the best way to contact you?”

“Can I get your contact information?”

“Let me give you one of my business cards.”

“My contact information is on my business card. Let me give you one”

“You can reach me by calling the number on my business card”

“My email address is on my business card.”

## Asking of Email Address

Email is a daily part of the Office life. Everybody and every company use email as a way to communicate quickly. This lesson will cover all aspects of using the email.

“Can I have your email address?”

“What is your email address?”

“Do you have an email account?”

“My email address is someone at hotmail dot com (someone@hotmail.com)”

“It is someone@hotmail.com”

“Do you have his email address?”

“What is her email address again?”

## Requesting information through email

“Can you send it to my email address?”

“You can send it to me through email”

“Can you email it to me?”

“Can I email it to you?”

“Can I send you the information through email?”

Whenever you send an email to an account that doesn't exist. You get an automated email saying the mail was not delivered. You can use these sentences if you are in this situation.

“Can I verify your email address?. The address I have on file appears to be incorrect.”

“I am unable to email it to you. Can you tell me your email address again?”

“I am getting a mail saying it is undeliverable. I might have misspelled it. Can I double check your email address?”



“The email address I sent it to was someone@hotmail.com. Is this correct?”

“I sent the email to someone@hotmail.com Didn’t you get it?”

“That’s the wrong email address. My email address is someone@hotmail.net.”

“Oh... I see the problem. My email address is [some1@hotmail.com](mailto:some1@hotmail.com)”

## Introducing Yourself

By Siriwan Siriaraya

1. I'm John.  
I'm Jackie. (Use first name in informal situations)
2. I'm John Kennedy.  
I'm Jackie O'Neill. (Use full name in business and situations)
3. (It's) nice to meet you.  
(It's) nice meeting you.

### Two friends meeting

Friends often say "Hi" to each other. Then they often ask a general question, such as "How are you?" or "How are things?" or "How's life?"

The reply to this question is normally positive.

"Fine thanks, and you?"

"Not bad." Or "Can't complain."

### Greeting people you don't know

You can use "Hello" with people you don't know, but a more formal greeting is "Good morning/afternoon/evening."

The other person normally replies with the same greeting as you have used and then makes polite conversation such as "How was your trip?" or "Did you find our office easily?"

### Introducing yourself

At an informal party

"Hello, I'm Maria." Or "Hello, my name's Maria."

The reply could be:

"Hi, I'm Sarah." Or "Hello Maria, I'm Sarah." Or "Nice to meet you, I'm Sarah."

### At work-related events

"I'd like to introduce myself. I'm Maria, from English@home."

Or, "Let me introduce myself. I'm Maria from English@home."

### The reply could be:

"Nice to meet you. I'm Peter Mitchell, from Mitchell Creations."

"Pleased to meet you. I'm Peter Mitchell, from Mitchell Creations."

"How do you do? I'm Peter Mitchell from Mitchell Creations."

### Introducing other people

1. Introducing a friend to a work colleague  
 “Sarah, have you met my colleague John?”  
 “Sarah, I’d like you to meet my colleague John.”
2. Sarah (Person who is introduced) says  
 “Pleased to meet you, John.” Or “Nice to meet you, John.”
3. In reply, John could say:  
 “Nice to meet you too, Sarah.” Or “Hello, Sarah.”

### Introducing clients

1. “Mr. Mitchell, I’d like to introduce you to my manager, Henry Lewis.”
2. Mr. Mitchell could then say:  
 “How do you do?”
3. Henry Lewis also says  
 “How do you do?”
4. Or Mr. Mitchell could say:  
 “Pleased to meet you.” Or “Good to meet you.”

### Speaking Tip

“How do you do?” is quite formal for British English speakers and the reply to this question is to repeat the phrase.

“How do you do?” (as strange as that may sound!)

### At a more informal party

When you introduce two of your friends to each other, you can simply say, “John, this is Sarah.”

### Cultural considerations

At work, one person may have higher status – your boss, or a client, for example. It’s polite to address them as / Mr. or Ms. until the situation becomes more informal.

If someone says, “Please call me (Henry)”, you know you can use first names. If someone uses your first name you can use his/her first name too.

People in European and English-speaking cultures often shake hands when they meet someone for the first time

**\*Don’t forget to smile! :-)**

## How to Introduce People

### Instructions

1. Introduce individuals to each other using both first and last names.
2. If you're introducing someone who has a title: a doctor, for example include the title as well as the first and last names in the introduction.  
For example: 'Arthur Prefect, I'd like you to meet Dr. Gertrude Smith.'
4. Introduce the younger or less prominent person to the older or more prominent person, regardless of the sex of the individuals.

(However, if a considerable age difference lies between the two, it is far more courteous to make introductions in deference to age, regardless of social rank.)

5. If the person you are introducing has a specific relationship to you, make the relationship clear by adding a phrase such as 'my boss,' 'my wife' or 'my uncle'.
6. Use your spouse's first and last name if he or she has a different last name than you. Include the phrase 'my wife' or 'my husband.'
7. Introduce an individual to the group first, then the group to the individual.

For example: 'Dr. Brown, I'd like you to meet my friends Kym Hsu, Shawn Kampbell and Michael Via. Everyone, this is Dr. Kurt Brown.'

### Tip & Warnings

If you've forgotten a name, you'll seem impolite if you try to ignore the need for the introduction. It's less awkward (and better manners) to apologize and acknowledge that the name has escaped you.

If your host neglects to introduce you to other guests, feel free to introduce yourself, but make your relationship to the host clear in your introduction.

## Ask and Answer Question – 50 Basic English Questions

By Kenneth Beare, About.com Guide

Here are so 50 basic English questions with responses. These basic questions are among the most important in English. They provide a base of questions to ask and answer for any conversation. These 50 questions are ideal for beginning English classes and learners. Each question has an appropriate answer or response. They are divided into related categories.

### Personal Information

**What's your name?**

Peter.

**Where are you from? / Where do you come from?**

I'm from ... I come from ...

**What's your surname / family name?**

Smith.

**What's your first name?**

Tom.

**What's your address?**

7895 NW Sweet Street

**Where do you live?**

I live in San Diego.

**What's your (tele) phone number?**

209-786-9845

**How old are you?**

Twenty-five./ I'm twenty-five years old.

**When / Where were you born?**

I was born in 1961 / Seattle.

**Are you married? / What's your marital status?**

I'm single.

**What do you do? / What's your job?**

I'm a librarian.

**Where did you go?**

I went to a friend's house.

**What did you do?**

We played video games.

**Where were you?**

I was in New York for the weekend.

**Have you got a car / job / house / etc.?**

Yes, I've got a good job.

**Have you got any children / friends / books / etc.?**

Yes, I've got three children – two boys and a daughter.

**Can you play tennis / golf / football / etc.?**

Yes, I can play golf.

**Can you speak English / French / Japanese / etc.?**

No, I can't speak Japanese.

**Could you speak English / French / Japanese / etc.?  
when you were five / two / fifteen / etc. years old?**

Yes, I could speak English when I was five years old.

## Introducing Yourself / Saying Hello

**How do you do?**

How do you do. Pleased to meet you.

**How are you?**

Find, thanks. And you?

## Shopping

**How (can/may) I help you? / May I help you?**

Yes. I'm looking for a sweater.

**Can I try it on?**

Sure, the changing rooms are over there.

**How much does it cost? / How much is it?**

It's \$45

**How would you like to pay?**

By credit card.

**Can I pay by credit card / check / debit card?**

Certainly. We accept all major cards.

**Have you got something bigger / smaller / lighter / etc.?**

Certainly, we've got a smaller size as well.

## Asking Something Specific

**What's that?**

It's a cat!

**What time is it?**

It's three o'clock.

**Can / May I open the window?**

Certainly. It's hot in here!

**Is there a bank / supermarket / pharmacy / etc. near here?**

Yes. There is a bank on the next corner next to the post office.

**Where is the nearest bank / supermarket / pharmacy / etc.?**

The nearest pharmacy is on 15<sup>th</sup> street.

**Who wrote / invented / painted / etc. the ...?**

Hemingway wrote "The Sun Also Rises".

**Is there any water / sugar / rice / etc.?**

Yes, there's a lot of sugar left.

**Are there any apples / sandwiches / books / etc.?**

No, there aren't any apples left.

**Is this your / his / her / etc. book / ball / house / etc.?**

No, I think it's his ball.

**Whose is this / that?**

It's Jack's.

## Questions with 'Like'

**What do you like?**

I like playing tennis, reading and listening to music.

**What does he look like?**

He's tall and slim.

**What would you like?**

I'd like a steak and chips.

**What is it like?**

It's an interesting country.

**What's the weather like?**

It's raining at the moment.

**Would you like some coffee / tea / food?**

Yes, thank you. I'd like some coffee.

**Would you like something to drink / eat?**

Thank you. Could I have a cup of tea?

## Asking for an Opinion

**What's it about?**

It's about a young boy who encounters adventures.

**What do you think about your job / that book / Tim / etc.?**

I thought the book was very interesting.

**How big / far / difficult / easy is it?**

The test was very difficult!

The questions were very easy.

**How was it?**

It was very interesting.

**What are you going to do tomorrow / this evening / next week / etc.?**

I'm going to visit some friends next weekend.

## Suggestions

**What shall we do this evening?**

Let's go see a film.

**Why don't we go out / play tennis / visit friends / etc. this evening?**

Yes, that sounds like a good idea.



## การออกเสียงภาษาอังกฤษ (English Pronunciation)

## English Pronunciation

By Pra-On Komolpith

### Understanding Syllables

word		Number of syllables
quite	quite	1
quiet	qui-et	2
expensive	ex-pen-sive	3
interesting	in-ter-est-ing	4
unexceptional	un-ex-cep-tion-al	5

### Rules of Word Stress in English

#### 1. Stress on first syllable

rule	example
Most 2-syllable <i>nouns</i>	<i>PRE</i> sent, <i>EX</i> port, <i>CHI</i> na, <i>TA</i> ble
Most 2-syllable <i>adjectives</i>	<i>PRE</i> sent, <i>SLE</i> nder, <i>CLE</i> ver, <i>HAP</i> py

#### 2. Stress on last syllable

rule	example
Most 2-syllable <i>verbs</i>	To <i>pre</i> SENT, to <i>ex</i> PORT, to <i>de</i> CIDE, to <i>be</i> GIN

## 3. Stress on penultimate syllable (penultimate = second from end)

rule	example
Words ending in -ic	<i>GRAPHic, gioGRAPHic, geoLOGic</i>
Words ending in -sion and -tion	<i>teleVIsion, reveLAtion</i>

## 4. Stress on ante-penultimate syllable (ante-penultimate = third from end)

rule	example
Words ending in -cy, -ty, -phy and -gy	<i>deMOcracy, dependaBility, geOLOgy</i>
Words ending in -al	<i>CRItical, geoLOGical</i>

## Compound words (words with two parts)

rule	example
For compound nouns, the stress is on the first part	<i>BLACKbird, GREENhouse</i>
For compound adjectives, the stress is on the second part	<i>bad-TEMPpered, old-FASHioned</i>
For compound verbs, the stress is on the second part	<i>To underSTAND, to overFLOW</i>

## Word Stress: Example

1. Can you pass me a *PLAS*tic knife?
2. I want to take a *phoTO*graphy class.
3. *CHI*na is the place where I was born.
4. Please turn off the *TELE*vision before you go out.
5. I can't *deCIDE* which book to borrow.
6. Do you under*STAND* this lesson?
7. Sparky is a very *HAP*py puppy.
8. It is *CRIT*ical that you finish your essay.
9. My grandfather wears an old-*FASH*ioned coat.
10. There is a lot of *TRAF*fic on the highway today.

## PRONUNCIATION Linked sounds

Final consonant sounds are often linked to the vowel sounds that follow them.

- It *u*psets me when *a* person *i*s unreliable.
- I *l*ove *i*t when *a* friend *i*s supportive *a*nd kind.
- I can't *s*tand *i*t when someone *i*s late for *a*n appointment.
- Does *i*t bother you when *a* friend *i*s unreliable?
- I *h*ate *i*t when *a* cell phone goes *o*ff *i*n *a* performance.

## PRONUNCIATION Unreleased consonants

Notice that when /t/, /d/, /k/, /g/, /p/, and /b/ are followed by other consonant sounds, they are unreleased.

- Can you *a*sk *B*ob to *s*it behind *K*ate?
- *C*ould *D*oug *t*ake care of my *p*et tarantula?
- I wonder if I *c*ould borrow *t*hat *b*ook
- Yes, *b*ut can you take *i*t *b*ack to *G*reg tomorrow?

## PRONUNCIATION Asking Questions

- A. When we ask a **Yes/No question**, our voice intonation **rises at the end**.

EX: Is she from Thailand? / , Is he a teacher? /

- B. When we make **“Wh”** questions, our voices should **go down at the end of a question**.

EX: What is his name? \ Where are you from? \

## การใช้ตัวเลขในภาษาอังกฤษ (Numbers)

# Numbers

By Pra-On Komolpith

## Numbers

1. Cardinal Numbers: Known as the “counting numbers” indicate quantity.
2. Ordinal Numbers: Indicate the order or rank of thing in a set (e.g. sixth in line; fourth place).
3. Nominal Numbers: Name or identify something (e.g. a zip code or a player on a team.) They do not show quantity or rank.

## 1. Cardinal Numbers

Table of Cardinal Numbers (Cardinal Numbers from 1 through 1,000,000)

1 one	2 two	3 three	4 four	5 five
6 six	7 seven	8 eight	9 nine	10 ten
11 eleven	12 twelve	13 thirteen	14 fourteen	15 fifteen
16 sixteen	17 seventeen	18 eighteen	19 nineteen	20 twenty
21 twenty-one	22 twenty-two	23 twenty-three	24 twenty-four	25 twenty-five
26 twenty-six	27 twenty-seven	28 twenty-eight	29 twenty-nine	30 thirty
31 thirty-one	40 forty	50 fifty	60 sixty	70 seventy
80 eighty	90 ninety	100 a/one hundred	1,000 a/one thousand	1,000,000 a/one million

## Separation between Hundreds and Tens

Hundreds and tens are usually separated by ‘and’

*110* = one hundred *and* ten

*1,250* = one thousand, two hundred *and* fifty

*2,001* = two thousand *and* one

## Hundreds

Use 100 always with ‘a’ or ‘one’

100 = a hundred/one hundred

1. *101* = one hundred *and* one

2. *334* = three hundred *and* thirty-four

3. *1,245* = a/one thousand, two hundred *and* forty-five

4. *82* = eighty-two

5. *132* = one hundred *and* thirty-two

6. *1,234* = one thousand, two hundred *and* thirty-four

7. 35,613,459= thirty-five million, six hundred *and* thirteen thousand, four hundred *and* fifty-nine.

## 2. Ordinal Numbers

Table of Ordinal Numbers (Ordinal Numbers from 1 through 1,000,000)

1 <sup>st</sup>	<i>first</i>	2 <sup>nd</sup>	<i>second</i>
3 <sup>rd</sup>	<i>third</i>	4 <sup>th</sup>	<i>fourth</i>
5 <sup>th</sup>	<i>fifth</i>	6 <sup>th</sup>	<i>sixth</i>
7 <sup>th</sup>	<i>seventh</i>	8 <sup>th</sup>	<i>eighth</i>
9 <sup>th</sup>	<i>ninth</i>	10 <sup>th</sup>	<i>tenth</i>
11 <sup>th</sup>	<i>eleventh</i>	12 <sup>th</sup>	<i>twelfth</i>
13 <sup>th</sup>	<i>thirteenth</i>	14 <sup>th</sup>	<i>fourteenth</i>
15 <sup>th</sup>	<i>fifteenth</i>	16 <sup>th</sup>	<i>sixteenth</i>
17 <sup>th</sup>	<i>seventeenth</i>	18 <sup>th</sup>	<i>eighteenth</i>
19 <sup>th</sup>	<i>nineteenth</i>	20 <sup>th</sup>	<i>twentieth</i>
21 <sup>st</sup>	<i>twenty-first</i>	22 <sup>nd</sup>	<i>twenty-second</i>
23 <sup>rd</sup>	<i>twenty-third</i>	24 <sup>th</sup>	<i>twenty-fourth</i>
25 <sup>th</sup>	<i>twenty-fifth</i>	26 <sup>th</sup>	<i>twenty-sixth</i>
27 <sup>th</sup>	<i>twenty-seventh</i>	28 <sup>th</sup>	<i>twenty-eighth</i>
29 <sup>th</sup>	<i>twenty-ninth</i>	30 <sup>th</sup>	<i>thirtieth</i>
31 <sup>st</sup>	<i>thirty-first</i>	40 <sup>th</sup>	<i>fortieth</i>
50 <sup>th</sup>	<i>fiftieth</i>	60 <sup>th</sup>	<i>sixtieth</i>
70 <sup>th</sup>	<i>seventieth</i>	80 <sup>th</sup>	<i>eightieth</i>
90 <sup>th</sup>	<i>ninetieth</i>	100 <sup>th</sup>	<i>one hundredth</i>
1,000 <sup>th</sup>	<i>one thousandth</i>		
1,000,000 <sup>th</sup>	<i>one millionth</i>		

### Spelling of Ordinal Numbers

Just add *th* to the cardinal number.

Four  $\Rightarrow$  Fourth

Eleven  $\Rightarrow$  Eleventh

### Exception

one = first

two = second

three = third

five = fifth



eight	=	eighth
nine	=	ninth
twelve	=	twelfth

### Figures

When expressed as figures, the last two letters of the written word are added to the ordinal number.

first	=	1 <sup>st</sup>	second	=	2 <sup>nd</sup>
third	=	3 <sup>rd</sup>	fourth	=	4 <sup>th</sup>
twenty-sixth	=	26 <sup>th</sup>	hundred and first	=	101 <sup>st</sup>

## 3. Nominal Numbers

### 3.1) A telephone number

3926730 = three-nine-two-six-seven-three-0

2320051 = two-three-two-0-0-five-one

6345200 = six-three-four-five-two hundred or six-three-four-five-two-0-0

2538000 = two-five-three-eight-0-0-0 or two-five-three-eight thousand

6423451 Ext. 4 = six-four-two-three-four-five-one extension four

### 3.2) house number (address)

543 Sukhumvit Road =

five-four-three (five forty-three) Sukhumvit Road

4258 New Road = Four-two-five-eight (forty-two-fifty-eight) New Road

239/2 Silom Road = Two-three-nine-slash (stroke) two Silom Road or two hundred and thirty-nine slash (stroke) two Silom Road

### 3.3) Era (ศักราช)

a) ศักราชที่ลงท้ายด้วย 01-09 ให้ทวนคำว่า hundred and เวลาที่อ่าน

1100 = eleven hundred

1001 = ten hundred and one

1907 = nineteen hundred and seven

2509 = twenty-five hundred and nine

b) ถ้าไม่ลงท้ายด้วย 01-09 ให้อ่านโดยใช้หลักสิบ หรือจำนวนเต็ม

1768 = seventeen sixty-eight

2510 = twenty-five ten

1978 = nineteen seventy-eight

1215 = twelve fifteen

1200 = twelve hundred / one thousand two hundred

## Roman Number

Arabic Number	Roman Number	Arabic Number	Roman Number
1	I	20	XX
2	II	30	XXX
3	III	40	XL
4	IV	50	L
5	V	60	LX
6	VI	70	LXX
7	VII	80	LXXX
8	VIII	90	XC
9	IX	100	C
10	X	500	D
		1000	M

คำถาม-คำตอบ  
เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
(Questions-Answers About Registration Rights and Juristic Act)

## “Foreigners buying land”

**Q1: Can foreigners buy land in Thailand?**

A1: Foreigners can not buy land in Thailand.

**Q2: Are there exceptions in the law regarding this issue? What are they?**

A2: Yes, there are. Under section 96 bis of the land code, foreigners can apply for acquisition of land in Thailand for residential purpose not more than one rai in area, according to the following and conditions

- Bringing money not less than forty million bath for investment and maintaining the investment not less than 5 years in Thailand.
- Permission must be obtained from the Minister of Ministry of Interior.
- An investment shall be one of the following business or activities
  - To purchase bonds of Thai Government, bonds of Thai National Bank, bonds of State Enterprise or bonds which the Finance Ministry Secures the capital or interest,
  - An investment in a property mutual fund, a property mutual fund or a mutual fund for resolving financial institution problems established under the law or Securities and Stock exchange,
  - An investment in an activity as declared by the Board of Investment to be an activity eligible to be granted promotion of investment under the law or promotion of investment.
- the land to be acquired shall be located in Bangkok Metropolis, Pattaya City, or Tessaban (Municipality), or in the area specified as residential zone according to the law on Town and Country Planning and shall not be located in a military safety zone according to the law on Military Safety Zone;
- A foreigner, who is granted permission, shall utilize the land only for residence for his/herself and the family in a way that is not contrary to the local custom or good living of the local community;
- If a foreigner, who is granted permission to acquire such land, does not comply with the rules and conditions specified, he/she shall disposes of such land in the portion of his/her possession within the period of time specified by the Director General of the Department of Lands which shall be not less than one hundred eighty days and not more than one year. If the time limit elapses, the Director General shall have the power to dispose of such land;
- If a foreigner, who is granted permission to acquire such land, does not utilize the land for residence within two years as from the day the registration for land acquisition is made, the Director General shall have the power to dispose of such land.

**Q3: What if I am a man married to a Thai woman or a female foreigner married to a Thai man?**

A3: A foreigner whose spouse is a Thai national either legal or illegal, that Thai national can purchase land but a foreign spouse of that Thai national must give a joint written confirmation that the money which that Thai national will expend or purchasing the land is wholly the separate property (sin suan tua) or personal asset of that Thai national and not the ganancial property (sin som ros) or jointly acquired property.

**Q4: What are the documents needed for land registration? What are the procedures?**

A4: The documents needed for land registration are under the following and condition:

1. In case that your spouse buys land as stated above, he/she must bring the following document:
  - ID card, Household certificate, passport (one copy of each document)
  - Marriage certificate or divorce certificate (one copy of each document)
2. In case that you buy land under BOI agreement for industrial uses you must bring “Permission of investment from the Board of Investment”

The procedures of Registration of Rights and Juristic Act

Step 1 Public Relations Officer

- Check your documents and allocate queue

Step 2 Investigation Officer

- Investigate the parties to the contract
- Check dealing file and caveat
- Prepare contracts
- Calculate tax, Fee and stamp duties

Step 3 Finance Officer

- Issue receipt to the applicant and the applicant gives receipt to the investigate officer
- Investigate officer informs the applicant to sign the contracts.

Step 4 Registration Officer

- Sign as registrar
- Officer seals on signature and delivers the land right certificates (own copy) and contract to the applicant.

**Q5: How long will the overall process take?**

A5: In case that spouse with Thai national buys land, it takes about one hour.

In case that you buy land, it takes about fifteen days because the permission must be obtained from the Minister of Interior Ministry.

**Q6:** Can it be faster? Can you make it shorter?

A6: If your document is complete, it will speed up

**Q7:** After buying it, can I give it to my son/ daughter?

A7: Yes, you can give it to your son/ daughter who is Thai national.

\*\*\*\*\*

## “Foreigners Buying Condominium Unit”

**Q1: Can a foreigner buy condo? What are the qualifications of those who want to buy?**

**A1:** Yes, a foreigner can buy a condominium unit under 2 following condition:

1. Being a foreigner or juristic person deemed by law to be a foreigner under section 19 of the Condominium Act in any of the following prescribed categories viz:

1.1 Being a foreigner permitted to have a residence in the Kingdom under the law on immigration, in this instance, the evidence required to be produced shall be a passport indicating the nationality of the foreigner, and the certificate of residence (either TM. 11, TM. 15 or TM. 17 Form, as the case may be) issued by the Immigration Division, National Bureau of the Royal Thai Police Force.

In the case of a foreigner who possesses a foreigner identification card issued by the Police Station in whose jurisdiction the foreigner is domiciled, such card can be used as evidence for the purpose of applying for acquisition of ownership in a condominium unit in this case without production of a passport;

1.2 Being a foreigner granted permission to enter into the Kingdom under the law on promotion of investment, in this instance, the evidence required to be produced shall be a passport indicating the nationality of the foreigner, and a letter of the Office of the Board of Investment certifying that the person is a foreigner granted permission to stay in Thailand under the law on promotion of investment;

1.3 Being a juristic person deemed by law to be a foreigner under section 97 and 98 of the Land Code and has been registered as a juristic person under the laws of Thailand, in this instance, the evidence required to be produced shall be the evidence indicating the registration as a juristic person under the laws of Thailand, i.e. a certificate issued by the corporate Registrar of Department of Commercial Registration, Ministry of Commerce must be produced in the case of a limited company, a public limited company, a limited partnership or a registered ordinary partnership;

1.4 Being a juristic person that is a foreigner under the Foreigner Business Operation Act B.E. 2542 (1999) and that is granted a certificate of promotion of investment under the law on promotion of investment, in this instance, the evidence required to be produced shall be a letter of the Office of the Board of Investment certifying that the person is granted promotion of investment under the law on promotion of investment;

1.5 Being a foreigner or a juristic person deemed by law to be a foreigner, who brings a foreign currency into the Kingdom or withdraws the money from a non-resident Baht account or from a foreign currency account, the following evidence must be produced;

2. The ownership in condominium units by the foreigner and juristic person in 2.1 shall not be in a higher proportion than forty nine percent of the total space of all units in that condominium at the time of the application for condominium registration under section 6.

**Q2: Can a Thai wife or a Thai husband of a foreigner buy a condominium unit?**

A2: Yes, They can buy a condominium unit in 3 cases:

1. In the case where a Thai national who has a foreigner spouse, whether legitimate or illegitimate, applies for permission to purchase or accept a transfer of ownership in a condominium unit with the intention that the property will become the separate property or personal property of the former, (for this purpose, it is deemed that a condominium unit is owned by a Thai national) or in the case where a Thai national with a foreigner ex-spouse who is divorced or has ceased to cohabit or where a Thai national who is a minor child of a foreigner applies for the acquisition of ownership in a condominium unit, the application shall be considered in accordance with the application for ownership in land by a Thai national who has a foreigner spouse or ex-spouse or by a Thai national who is a minor child of a foreigner.

2. In the case where a Thai national who has a foreigner spouse, whether legitimate or illegitimate, expends money which forms the community property or the jointly acquired property, as the case may be, for the purpose of purchasing a condominium unit, whether the purchase is made in the name of that Thai national alone or jointly in the name of the foreigner spouse as well, consideration shall principally be made of the foreigner. In this instance, the foreigner must be a foreigner within the meaning of section 19 (1), (2) or (5), as the case may be. The Thai national spouse is therefore entitled to purchase a condominium unit in accordance with the entitlement of the foreigner spouse and it shall be deemed that such condominium unit is wholly owned by that foreigner because the ownership in a condominium unit is indivisible and governed by section 19 bis.

3. In the case where a Thai national who has a foreigner spouse, whether legitimate or illegitimate, applies for permission to accept a gift of a condominium unit, such gift being made with the intention that the property will become the community property or such gift resulting in the foreigner having co-ownership therein, the foreigner spouse of that Thai national must be a foreigner within the meaning of section 19 (1) or (2) and it shall be deemed that the condominium unit is wholly owned by the foreigner and governed by section 19 bis. In contrast, a Thai national who has a foreigner spouse under section 19 (5) is not allowed to accept a transfer of a gift which is made with the intention that the property will become the community property because the case under section 19 (5) is one involving the application by a foreigner for permission to acquire ownership in a condominium unit in a manner of sale, in respect of which payment therefore must be made.

\*\*\*\*\*



## “Title deeds”

**Q1: How many types of title deeds are available for private land ownership?**

A1: There are mainly three types of title deeds available for private land ownership in Thailand. The best title deed for land ownership is the Chanot (Nor Sor4), which must be registered at the provincial Land Office in which the land is located. Although it is possible for a land parcel to be commonly held by several individuals, only the person whose name is indicated on a Chanot has all the legal right to that land. The deed can act as evidence of ownership, and it can be used to engage in legal act upon that land as allowed by the law.

The second and third best title deeds are the Nor Sor 3 Gor and the Nor Sor 3. For Nor Sor 3 title deeds, the Land Department does not utilize official markers to designate land boundaries. As a result, these title deeds have less specific land demarcation than the Chanot.

**Q2: Can a foreigner (foreigners) have these title deeds?**

A2: Yes, a foreigner is allowed to purchase land in Thailand for residential purpose and the land to be purchased shall be not more than 1rai (1,600 Square Metre or 0.4 Acre) in area and receiving inheritance as a statutory heir.

**Q3: Can he/ she transfer ownership to others? Who? How?**

A3: Yes, a foreigner can transfer ownership to Thai national and to legal heir by Inheritance.

**Q4: Can a foreigner buy land anywhere?**

A4: No, a foreigner can't buy the land anywhere. The land to be acquired shall be located in Bangkok metropolis, Pattaya City. or Tassaban or in the area specified as residential zone according to the law on Town and Country Planning and shall not be located in a military safety zone according to the law on Military Safety Zone.

**Q5: Can the land bought be transfused? How?**

A5: Yes, a foreigner can transfer the land and the permission must be obtained from the Minister of Ministry of Interior.

\*\*\*\*\*

## “The Acquisition of Land for Residential Purpose by Foreigners”

**Q: Can you tell me about the acquisition of land for residential purpose by foreigners**

**A:** A foreigner can apply for acquisition of land for residential purpose according to the following and conditions:

A foreigner bringing money not less than forty million baht as specified in the Ministerial Regulation into the Kingdom for investment may apply for acquisition of land for residential purpose not more than one rai (1,600 Square Metre or 0.4 Acre) in area, provided also that permission must be obtained from the Minister of Ministry of Interior. Under section 96 bis of the Land Code, the application for such acquisition of land shall be in accordance with rules, procedures and conditions prescribed in the Ministerial Regulation as follows:

1. In the case of a foreigner, who brings money for investment and wishes to apply for permission to acquire land for residential purpose, shall lodge an application (Alien 4 Form) to the competent official under section 71 of the Land Code together with the following documents:

1.1 A foreigner identification card issued by the Police Station in whose jurisdiction the foreigner is domiciled or a certificate of residence issued by the Immigration Division, National Bureau of the Royal Thai Police Force or a passport indicating the nationality of the foreigner;

1.2 Evidences of an investment in the business or activity that falls under Ministerial Regulation prescribing rules, procedures and conditions concerning the acquisition of Land for residential purpose by foreigners B.E. 2545:

1.2.1 Letter of investment confirmation from bond seller and bonds of Thai Government, bonds of Bangkok of Thailand, bonds of State Enterprise or bonds which the Ministry of Finance secures the capital or interest;

1.2.2 Letter from the Asset Management Company confirming that a foreigner has invested in property mutual fund, property mutual fund or mutual fund for resolving financial institution problems established under the law on Securities and Stock Exchange, and an evidence of investment in such fund;

1.2.3 Evidences concerning investment in share capital of a juristic person who is granted promotion of investment under the law on promotion of investment, certificate of registration as a juristic person, name list of the juristic person's share holders, and a certificate indicating that such juristic person is granted promotion of investment from the Board of Investment;

1.2.4 Evidences of engagement in an activity that entitles for being granted promotion of investment under the law on promotion of investment according to the announcement made by the Board of Investment, certificate of registration as a juristic person, name list of the juristic person's share holders, and the Board of Investment's letter indicating that an activity being operated entitles for being granted promotion of investment.

The evidences mentioned in para. 1.2.1 to 1.2.4 either the evidence in one para. or one combines with the other(s) can be used but the total amount shall be not less than forty million baht.

1.3 Evidences of bringing a foreign currency into the Kingdom or the withdrawal of the money from a foreign currency account or from a non-resident Baht account for investment.

Either one or more of the above mentioned evidences can be used but the total amount shall be not less than forty million baht.

1.4 In the case of the land to be acquired is not located in Bangkok Metropolis, Pattaya City or Tessaban (Municipality); the letter of confirmation from the Provincial Office of Town and Country Planning is required certifying that the land to be acquired is located within a residential zone under the law on Town Planning.

1.5 Letter of Ministry of Defense or of the agency concerned confirming that such land is not located in a military safety zone under the law on Military Safety Zone.

1.6 The sketchy map showing the location of land seeking for permission.

1.7 In the case where an applicant has already had right on land by the time the application is being lodged, an applicant shall produce such land right document;

2. A person who is granted permission shall maintain the investment period not less than five years. He/she is required to produce the evidence of possession in the investment in 1.2 as the case may be as current, which shall be not less than forty million baht, to the competent official according to section 71 once a year, on five consecutive years and each year shall be no later than the date making the acquisition registration of the aforementioned land.

3. A person who is granted permission shall utilized such land for a residential purpose of his/herself and the family in a way that is not contrary to the local custom or good living of the local community.

4. A person who is granted permission shall inform such land utilization for a residential purpose to the competent official of land office according to section 71 within sixty days as from the date of utilization.

5. A person who is granted permission shall facilitate the competent official supervising the use of such land to ensure that the utilization is in accordance with rules and conditions prescribed in the law once he/she receives a written notification from the competent official under section 71.

6. If a person granted permission withdraws an investment in the business or activity before the due date of investment in 2, he/she shall inform in writing to the competent official according to section 71 within sixty days as from the date of making the withdrawal.

7. A person granted permission shall utilize such land for residential purpose within two years as from the date of the land acquisition registration.

8. If a person granted permission does not comply with the rules and conditions in 2-6, the Director General shall have the power to order such person to dispose of the land in a portion of his possession within the period of not less than one hundred eighty days and not more than one year. If the time limit elapses the Director General shall have the power to dispose of such land. Also, if the person does not comply with the condition in 7, the Director General shall have the power to dispose of such land.

9. Any foreign language document shall be translated into Thai language. The translation shall be certified according to the Ministerial Regulations (B.E. 2540) issued under the Purview of Administrative Procedure Act B.E. 2539. (Phraratchabunyat Vithipratibut Ratchakarn Thangpokkhong B.E. 2539)

10. In the case of a person bringing money into the Kingdom to the amount of forty million baht for investment and has bought the land less than 1 rai, if later and within the period of investment, that person wishes to buy additional land, in this instance, the documents attached to the current investment can be used along with the application for acquisition of the additional land.

\*\*\*\*\*

## “Taxes/ Payment”

**Q1: If a foreigner wants to buy land, (house, condo etc) which taxes does he/she have to pay?**

A1: According to the law, the buyer has not to pay income tax or specific business tax.  
The seller has to pay.

**Q2: If a foreigner wants to sell land (house, condo etc) which taxes does he/she have to pay?**

A2: If a foreigner wants to sell land, he has to pay income tax and specific business tax and stamp duties.

**Q3: Give examples of calculation?**

A3: Example of income tax calculation:

Valuation Price 1,000,000 Baht. Time holding 10 years

$$\frac{1,000,000 - 50\%}{10} = 50,000 \times 5\% = 2,500 \times 10 \text{ years} \\ = 25,000 \text{ Baht.}$$

Example of business tax calculation:

3.3% of the higher rate between the valuation price and the market price,  
the period of time holding is less than 5 years, you must pay specific business tax but if the time holding is more than 5 years you have to pay stamp duties instead.

Stamp duties calculation is

0.5% of the calculated from higher between valuation rate and the price of property.

**Q4: Any forms of tax reduction?**

A4: Tax reduction relates on duration of land holding

Duration of holding (year)	Reduction Rate (%)
1	92% of valuation
2	84%
3	77%
4	71%
5	65%
6	60%
7	55%
8 and over	50%

**Q5: What happens if taxes are wrongly paid? (under paid, over paid?)**

A5: If taxes are under paid you must pay the unpaid amount at land office.

If taxes are overpaid you can get the surplus back at revenue office.

**Q6: During a foreigner's ownership of property, does he/she have to pay anything? How much?**

A6: During a foreigner's ownership of property he/she has to pay local tax at the local administrative office.

\*\*\*\*\*

## “Hire of Immovable Property for Commerce and Industry by Foreigners”

**Q: Can you tell me about the hire of immovable property for commercial and industrial purposes?**

**A:** In general, a foreigner may hire land in Thailand as provided by the Civil and Commercial Code and the contract of hire cannot exceed thirty years thereof. Once the contract comes to an end, it can be renewed, but it must not exceed thirty years from the date of renewal.

Later and according to the Government policy focusing on boosting industrial and commercial investment, the Hire of Immovable Property for Commerce and Industry Act B.E. 2542 was enacted and subsequently put into force on May 19th, 1999. The Act aims at providing specific rules and conditions in respect of the hire of immovable property for commercial and industrial purposes whereby a foreigner can choose either from hiring land not exceeding one hundred rai or more than one hundred rai. Provided that the following rules for hiring land not exceeding one hundred rai must be satisfied:

1. The duration of a hire of immovable property shall exceed thirty years but not exceed fifty years. In this instance, the letter and the hirer may make an agreement to renew the contract but it shall not exceed fifty years from the day the agreement is made;

2. The contract of hire shall be made in writing and registered by the competent official;

3. The letter shall have possession in such immovable property;

4. The right of hire can be used as surety ship for performance of obligation by mortgage;

5. The right and duties of hire are devolvable upon the heir and the hirer can sublet or transfer his right of hire to a third person unless otherwise provided by the contract of hire;

6. Immovable property to be hire registered by the competent official under this Act shall be located in either area of the followings;

6.1 The area specified by the law on Town and Country Planning as for commercial or industrial purpose,

6.2 The industrial estate zone provided by the law on Industrial Estate of Thailand,

7. A commerce or industry applied for a registration of hire shall obtain, prior to the registration, either of the following appearances;

7.1 Being a commerce with an investment cost not less than twenty million baht;

7.2 Being an industry that is eligible to be granted a certificate of investment promotion under the law on Investment Promotion;

7.3 Being a commerce or industry which benefits the economic and social of the country as declared by the Minister of Ministry of Interior and endorsed by the cabinet.

8. The type of commerce or industry whereby a foreigner can apply for registration must be a commerce or industry upon which a foreigner can make business under the law on Business Operation of a Foreigner.

In the case of hiring the land more than one hundred rai, besides the satisfaction of the aforementioned rules, either of the following rules must also be met:

1. The operation of such commerce or industry shall add value to an exportation or support employment in the country;

2. Such operation shall never be operated in the Kingdom, unless otherwise inadequate;

3. Such operation shall incorporate state of the art production process or technology development;

4. Being in high benefit to the country's economic and social as declared by the minister of Ministry of Interior and endorsed by the cabinet;

5. In the case where a foreigner is a hirer, sub-hirer or a transferee of the right of hire, an investment in an operation of such commerce or industry shall not be less than one hundred million baht excluding the cost of hire. Also, the total amount of money invested shall be foreign exchange brought into the Kingdom or withdrawn from the foreign currency deposit account or withdrawn from the non-resident Baht account.

\*\*\*\*\*



บทละครสั้น (Skit)  
เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

## “ Issuing a substitute of title deeds”

**Scenario:** The landlord wants to issue a substitute of title deed because it was lost. All the scenes are about the processes of the issuing a substitute of title deed.

### Scene1: at the land office, Information Desk

PR. Officer: Good morning sir May I help you?  
 Julia Roberts: Good morning, I want to find out some information.  
 PR. Officer: Yes, Please have a seat.  
 Julia: My title deed was lost. What can I do?  
 PR. Officer: Please tell me about it.  
 Julia: It was lost when my house was flooded last year.  
 PR. Officer: Do you have a copy of your title deed?  
 Julia: Yes, I do. Here it is.  
 PR. Officer: First you need to go to the police station for notification.  
 Then bring that notification, your passport, house certificate and copies, back to the land office accompanied by your witnesses and tell them to bring their ID cards house certificate and copies too.  
 Julia: Thank you for your clear recommendation.  
 PR. Officer: My pleasure.

### Scene 2 : Information (Afternoon)

Julia: Hello I am back  
 PR. Officer: Nice to meet you again.  
 Julia: These are my documents.  
 PR. Officer: Let me see. These are passport, house certificate and here are ID cards, House certificates of the witnesses. They are correct and this is your queue number, next queue is yours. Have a seat (wait 2 minutes at least)

เสียงประชาสัมพันธ์ เชิญหมายเลขสี่ที่ช่องบริการหนึ่ง

### Scene 3: Investigation

Officer : How can I help you ma'am  
 Julia: I want a substitute of title deed.  
 Officer : Substitute of title deed! What happened to your title deed?  
 Julia: I lost it in the flood. I can't find it.

Officer : Did you look carefully  
 Julia: Yes, I searched everywhere.  
 Officer : Ok. Did you put it in the bank for loan or mortgage or as a collateral document.  
 Julia : I don't think so.  
 Officer : Ok. Tell me your phone number, please.  
 Julia : My telephone number is 081-1234567  
 Officer : I will call your two witnesses here to verify.  
 Can you wait there for a minutes?  
 Julia: Of course  
**(about 10 minutes later, the officer comes to Julia)**  
 Officer : Now everything is ready. I will take you to meet my boss. This way please.  
 Julia : Thank you.

#### **Scene 4: Chief of registration section's desk**

Officer : Let me introduce you to my boss. This is the Chief of Registration Section.  
 Chief of registration: Good afternoon Ma'am, Can I have your name please.  
 Julia: I'm Julia Roberts.  
 Chief of registration: Khun Roberts, you want a substitute of title deed?  
 Julia: Yes.  
 Chief of registration: Are you sure you did not put it in a bank for loan or mortgage or as a collateral document?  
 Julia: No, not at all.  
 Chief of registration: Do you know if you provide false information or untrue data, it can be a court case?  
 Julia: Yes, I know but what I said was true.  
 Chief of registration: OK, please sign here. In this case there will be 30 days announcement and after that if there is no objection, you can get your substitute of title deed.  
 Officer: Take this and pay fee at the financial section please.

**Scene 5: Financial Section**

Finance officer: Are you Julia Roberts'?

Julia: Yes, I am

Finance officer: Total fee is 70 Baht.

Julia: What are these fees?

Finance officer: There are:     - Application values 20 Baht.  
                                  - Post up a notice values 10 Baht and  
                                  - Witness values 40 Baht.

Julia: Here it is.

Finance officer: This is 30 Baht change, please bring this receipt and return to  
the same officer.

Julia: Thank you.

**Scene 6: Investigation**

Officer: If your new document is ready. We will call you. When you come back,  
Please prepare fee of 200 Baht.

Julia: Thank you very much. See you later.

\*\*\*\*\*

## “Why Me?”

**Scenario: A foreigner wants to buy a condominium unit. All the scenes are about the processes of buying a condominium unit at the land office.**

### Scene 1: In the morning at the Land Office

Mr. Louis Scott: Good morning.

Public Relations Officer: Good morning sir, May I help you?

Mr. Louis Scott: I want to buy a condominium unit. What can I do?

Public Relations Office: Give me your document please.

Mr. Louis Scott: What do you need?

Public Relations Officer: I need the document of Right, passport and its copy, proof of status and it's copy, evidence concerning foreign currency brought into the Kingdom, certificate of debt-free all the document you have requested and certificate portion of the holding unit.

Mr. Louis Scott: Yes, I have.

Public Relations Office: OK. This is a queue ticket for you. Please wait until your number is called.

10 minutes later The queue calls.

### Scene 2: At the counter of Land Technical officer

Officer : Good morning sir, what can I do for you today?

Mr. Louis Scott: I want to buy a condominium unit.

Officer: I have to ask some questions about your personal matters.

Mr. Louis Scott: It's OK.

Officer : May I have your name please?

Mr. Louis Scott: My name is Mr. Louis Scott.

Officer : And what are your parent's names?

Mr. Louis Scott: My father name is George Scott and my mother name is Sara

Officer : What is your married status?

Mr. Louis Scott: I am single.

Officer : What is your nationality?

Mr. Louis Scott: I am Australian.

Officer : How old are you?

Mr. Louis Scott: I am 30 years old.

Officer : Where do you live?

Mr. Louis Scott: 123 Ramkamhaeng Road Huamark Subdristric Bang Kapi District Bangkok.

Officer : What is the name of the owner of the condominium unit?

Mr. Louis Scott: MR. Smith.

Officer : OK. Mr. Smith, I will ask you some questions

Mr. Smith Simpson: OK.

Officer : your name please?

Mr. Smith Simpson: I'm Smith Simpson.

Officer : What are your parent's names?

Mr. Smith Simpson: My father's name is Henry Simpson and my mother is Maria.

Officer : What is your married status?

Mr. Smith Simpson: I am single.

Officer : What is your nationality?

Mr. Smith Simpson: I am American.

Officer : How old are you?

Mr. Smith Simpson: I am 35 years old

Officer : Where do you live?

Mr. Smith Simpson: 555 Ladphao Road Klongchan Subdristric Bang Kapi District Bangkok.

Officer : How does the condo cost? In which building where the condo is? Which floor? And which unit?

Mr. Louis Scott: It costs 2 million baht. The condominium building is call ABC condominium. It is unit 12 on 4<sup>th</sup> floor in building A.

Officer : Sorry Sir, The evidence concerning about foreign currency brought into the Kingdom is not correct. The total amounts should be 2 million baht, but the evidence shows only 1.5 million baht.

Mr. Louis Scott: Really! So what should I do next?

Officer : You need to transfer at least 500,000 baht more into your account in Thailand.

Mr. Louis Scott: I don't have enough money today. Is it possible to bring in the evidence later.

Officer : I'm so sorry, sir. If you want to purchase the condominium today, you need to have the evidence today.

Mr. Louis Scott: That's terrible! Can I talk to your chief about this?

Officer : Of course! Please come this way sir.

**Scene 3: At the chief's desk**

Officer : Excuse me sir. It seems to have problems with his evidence

Chief Office: Mr. Scott, what is the problem?

Mr. Louis Scott: The problem is I cannot give you the evidence concerning foreign currency brought into the Kingdom today because I don't have enough money, so I am asking you to let me bring it later.

Chief Officer: Sir, The land regulation states that you must submit the evidence on the day of purchasing only. So it is essential that we must have the evidence today.

Mr. Louis Scott: OK! I will arrange it for you, and will come back again later.  
Thank you for your advice.

Chief Officer: My pleasure.

Mr. Louis Scott: Good bye. See you soon.

\*\*\*\*\*

## “Hire land for Residence”

**Scenario: Parties come to the Land Office. They want to do a hire contract. But the lessee is a foreigner. This skit will show how to processes for hire contract.**

**Scene 1: At the public relations desk, In the land office.**

PR. Officer: Good morning Ma'am. Sit down please. Can I help you?  
 Malee : Good morning! I'm a land lord. This is Mr. Johnny Wallet.  
 I want Johnny to hire my land.  
 Johnny: Good morning! My name is Johnny Wallet. I come from The United States.  
 I would like to hire Khun Malee's land.  
 Malee : Could you tell me what document I need to bring?  
 PR. Officer: The owner of the land or the lessor has to provide Identification card, house certificate, and marriage certificate and acceptance of spouse in case you are married.  
 And the lessee. You have to provide your passport, house certificate, marriage certificate and acceptance of spouse.  
 OK. Please wait for your queue. And you got the queue number 2.

**Scene 2: At the Investigation desk**

**Announcement: Number 2 please come to counter 4**

Officer : Good morning! What would you like to do today?  
 Malee : I would like to do a hire contract.  
 Officer : OK. May I see your documents please?  
 ( Malee and Johnny hand document to the officer)  
 Malee : Here you are.  
 Officer : Are you the lessor?  
 Malee : Yes, I am.  
 Officer: Are you the lessee?  
 Johnny: Yes, I am.  
 Officer : I do apologize for having to ask your personal questions.  
 Malee : Ok  
 Officer : Your name please?  
 Malee : My name is Malee.  
 Officer : How old are you?  
 Malee : I'm 30 years old.



Officer : What's your telephone number?  
Malee : It's 081-3355285.  
Officer : Can I have your name please?  
Johnny: My name is Johnny wallet.  
Officer : Where're you come from?  
Johnny: I'm from the United State.  
Officer : How old are you?  
Johnny: I'm 35 years old.  
Officer : What's your telephone number?  
Johnny: It's 088-7733212.  
Officer : Mr. wallet How long is the contract for?  
Johnny: I want to hire it about 5 years and I will build a house for living.  
Officer : How much do you pay for the hire?  
Johnny: 10,000 baht per month.  
Officer : When does the contract start?  
Malee : From April 1, 2012.  
Johnny: How much do I have to pay for the fee?  
Sorry, I'm in a hurry. Could you do as fast as possible?  
Officer : Of course. You have to pay 6,000 Bath for the fee. And 600 Bath for the stamp duties.  
Malee : Umm. How do you calculate the fee?  
Officer : You have to pay 1 percentage of the fee for a 5 year hiring and 0.1 percentages for the stamp duties.  
Malee : Ok.  
Officer : Khun Malee. Do you allow Mr. Wallet to sub hire this?  
Malee : No, I don't think so.

Officer : Ok. Here is the document you need to sign. It's called contract of hire.  
Khun Malee please signs your name as the lessor.  
Mr. Wallet please signs your name as the lessee.

Officer : Please pay the fee at the cashier counter and then bring the receipt back to me.

**Scene 3: At the finance section**

Finance Officer: 6,635 Bath please.  
 Malee : Ok. Here it is.  
 Finance Officer: Please take the receipt to the land officer at counter 4  
 Officer : Please wait about 10 minutes for us to finish the registration process

**Scene 4: At the registration desk**

Chief Officer: Khun Malee, Are you sure you want Mr. Wallet to hire you land.  
 Malee: Yes, I am.  
 Chief Officer: Mr. Wallet, Are you sure you want to hire Khun Malee's land?  
 Johnny wallet: Yes, I am.  
 Chief Officer: Ok. Please wait about 5 minutes.  
 Officer : Mr. Wallet and Khun Malee Please come to counter 4  
 Khun Malee this is you title deed.  
 Please check your name and your surname carefully whether they are correct or not.  
 Malee: Yes, they are correct.  
 Officer: Mr. Wallet, this is the contract of hire for the lessee.  
 And Khun Malee, this is the contract of hire for the lessor.  
 Johnny & Malee: Thank you very much.  
 Officer: You're welcome.

\*\*\*\*\*

## “Public Land”

**Scenario: At the land office, a foreigner wants to buy the land office. The officer tries to explain that this is a public land, generally cannot be sold to anyone, except there is a specific law that let we do that.**

### Scene 1: At the public relation desk

PR. Officer: Good morning sir. May I help you?  
 Foreigner 1: ahh.....Yes (ทำท่าปวดท้อง)  
 PR. Officer: What's wrong with you?  
 Foreigner 1: Amm. Where is the toilet, please?  
 PR. Officer: It's over there, sir.  
 Foreigner 1: Thank you.

### Scene 2: At the public relations desk

PR. Officer: Good morning sir, how may I help you?  
 Foreigner 2: I'm a billionaire and I want to buy this land office to build a condominium. It will be my home in Thailand  
 PR. Officer: Sorry sir but you can not buy this office, sir. This is a public land. We can not sell it. If we sell where can we work then.  
 Foreigner 2: You can move somewhere else. I'll give you a good price.  
 PR. Officer: Sorry sir, but the public land can only be sold by a specific act.  
 Foreigner 2: But I want to buy it and I have a lot of money. Go tell your boss that a farang want to buy this land.  
 PR. Officer: Sorry sir. As I told you. It's Impossible.  
 Director: Good morning sir, Is there a problem here?  
 Foreigner 2: No problem. But I want to buy this office.  
 Director: Sorry sir, it can not be sold.  
 Foreigner 2: Why not?  
 Director: This is public Land sir. We can not sell it.  
 Foreigner 2: As I told her, I am a billionaire and I'll pay as much as you demand.  
 Director: I know sir, but it can only be sold under certain law.  
 Foreigner 2: What's about the land in front of the building?  
 Director: You can't buy that either because it is prohibited by the land code. But you can buy land for residential purpose.

PR. Officer: There is the information sir, You can buy a condo or land of not more than 1 rai if you bring in money for investment of not less than 40 millions bath and maintain the investment for not less than five years.

Foreigner 2: OK. I will tell the lawyer to provide documents written in the leaflet. Thank you.

**(Foreigner 1 comes back)**

Foreigner 1: I'm OK now.

Foreigner 2: Actually, I'm with him and I just asked to make the conversation while I waited for him. So I didn't mean to buy your office. It's just kidding. Anyway, thank you for your information.

Foreigner 1: What's up man?

\*\*\*\*\*

## “Can I buy land?”

**Scenario:** A wife of a foreigner walks in with her spouse to the public relations desk to submit document for buying land. After the public relations officer checks the documents, she finds that her spouse is a foreigner so she asks for a copy of the passport.

### Scene 1: At the public relation desk

PR. Officer: Good morning sir. Can I have copy of your passport please?  
 Foreigner: For what!  
 PR. Officer: The buyer must show spouse’s nationality and in Thailand foreigners cannot be a land owner.  
 Foreigner: Why not?  
 PR Officer : It’s the law sir, According to the law foreigner cannot be a land owner.  
 Linda: Darling! Please take a seat over there and wait for paying tax only.  
 Foreigner: OK. OK.  
 Linda: Very good.  
 PR Officer: Can you speak Thai?  
 Foreigner: No, I can’t.  
 PR Officer : Follow me please ( Walking into the Investigation Desk )  
 PR Officer: มีผู้มาซื้อที่ดิน มีคู่สมรสเป็นต่างด้าวและผู้ขายมอบอำนาจให้ผู้ซื้อมาทำแทน  
 Investigation Officer: สวัสดีครับ เชิญนั่งครับ (เหลือบไปเห็นฝรั่งแล้วพูดว่า)  
 Good morning sir, please take a seat.  
 Foreigner: Thank you.  
 Investigation Officer: Are you Mr. George Brown?  
 Foreigner: Yes, I am George Brown.  
 Investigation Officer: Can you speak Thai?  
 Foreigner: No.  
 Investigation Officer: Do you know that your wife is going to buy this land?  
 Foreigner: Yes, I do.  
 Investigation Officer: Wait a moment please. I will tell my boss.  
 ( Investigation Officer walks to Chief of Registration Section)  
 Investigation Officer: หัวหน้าครับ มาอีกแล้ว..(พร้อมกับยื่นเอกสารให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน)  
 Chief of Registration: เอรู้อแล้ว (แล้วหัวหน้าฝ่ายทะเบียนก็เดินตามเจ้าหน้าที่สอบสวนไปและทักทายฝรั่ง)

Chief of Registration: Good morning, I am Chief of Registration Section.

Foreigner: Good morning.

Chief of Registration: Excuse me, I would like to ask some questions.

Foreigner: OK.

Chief of Registration: Do you know your wife is going to buy this land?

Foreigner: Yes, I know.

Chief of Registration: Your wife told the officer that money to buy the land is only her own money. Is it right?

Foreigner: That's right.

Chief of Registration: So this land is her separate estate.

Foreigner: Yes, I know.

Chief of Registration: Do you know that since it is her separate estate, you can not be involved with this land and you can not raise objection if she manages this land.

Foreigner: Yes, I know.

Chief of Registration: Thank you very much.  
(แล้วหัวหน้าฝ่ายหันไปบอกเจ้าหน้าที่สอบสวน)

Chief of Registration: ทำต่อได้เลย (เจ้าหน้าที่สอบสวนพิมพ์เอกสาร แล้วยื่นให้ฝรั่ง)

Investigation Officer: Please read it carefully and sign your name on the line.

Investigation Officer: It's OK?

Foreigner: Of course.

Investigation Officer: OK. Sign on the line please.

Investigation Officer: Thank you very much.

Linda: Thank you darling.

\*\*\*\*\*

## “At the Land Office”

**Scenario:** At the land office, A foreigner wants to sell a condominium unit that a unit locates in Phuket. He/She wants to know if it’s possible or not to do the transaction at the Bangkok Metropolitan Land office because they can’t go to Phuket.

### Scene 1: At the public relations desk

PR. Officer: Good morning, Sir. How may I help you?  
 Buyer: Is this a place I can sell or buy property?  
 PR. Officer: Yes, this is the Bangkok Metropolitan Land Office Bang kapi Branch. What can I do for you?  
 Seller: I want to sell my condo in Phuket. I wonder if I can do it here because I can’t go there.  
 PR. Officer: Yes, you can. May I look at the documents you have both seller and buyer.  
 Buyer: Here they are. Passport, the evidence concerning about foreign currency brought into the Kingdom and acceptance of spouse.  
 Seller: Here.  
 PR. Officer: House certificate, passport, acceptance of spouse and Condominium Right Certificate.  
 OK. All we need are here. Here is your queue number, sir.  
 You are number 10.  
 PR. Officer: Please take a seat near counter No.1 and wait there until the officer call your number. The process will take about 20 minutes after you are called.

### Scene 2: At the Investigation desk

Investigation Officer: Number 10 please.  
 Buyer: Here we are.  
 Investigation Officer: What would you like to do?  
 Seller: I want to sell my condo.  
 Investigation Officer: OK. Let me ask some questions.  
 what’s your name?  
 Seller: My name is Naruto Nakahimo.

Investigation Officer: Where are you from?  
Seller: I'm from Japan.  
Investigation Officer: Are you single?  
Seller: No, I'm married.  
Investigation Officer: What's your telephone number?  
Seller: It's 087-222-7744.  
Investigation Officer: How much do you sell this condo?  
Seller: The price is 2 million bath.  
Investigation Officer: Here is the transaction expenditure: Fee is 40,000 bath.  
Income tax is 20,000 bath. And Stamp duty is 10,000 bath.  
Seller: OK.  
Investigation Officer: Please sign the contract here.  
Investigation Officer: Please go to the financial section over there and pay.  
Finance Officer: The cost is seventy-five thousand bath. Please go to Investigate  
Officer again and bring the receipt to her.  
Thank you.  
Investigation Officer: Just wait for 20 minutes, my boss will recheck all documents and  
sign as a registrar.  
Seller: Ok, thank you.  
Buyer: Thank you.

\*\*\*\*\*



ภาคผนวก  
(Appendix)

## คำศัพท์ที่ใช้เป็นประจำที่เกี่ยวข้องกับงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

กฎ ก.พ.	Civil Service Commission Regulation
กฎ, กฎข้อบังคับ	rule, regulation
กฎกระทรวง	Ministerial Regulation
กฎบัตร	charter, carta
กฎหมายเทียรบาล	Royal Family Law, Royal Law
กฎระเบียบของสโมสรหรือบริษัท, เทศบัญญัติ	by-law, bye-law, bylaw
กฎหมาย	law, legislation
กฎหมายจารีตประเพณี	common law
กฎหมายทหาร	military law
กฎหมายท้องถิ่น	local act
กฎหมายทะเล, กฎหมายพาณิชย์นาวี	maritime law, law of the sea
กฎหมายธรรมชาติ	natural law
กฎหมายปกครอง	administrative law
กฎหมายผังเมือง	law on town and country planning
กฎหมายแผ่นดิน	laws of the country
กฎหมายพยานหลักฐาน	law of evidence
กฎหมายพาณิชย์	commercial law
กฎหมายแพ่ง	civil law
กฎหมายภาษี	tax laws, laws relating to revenue
กฎหมายมหาชน	public law
กฎหมายยกเว้นความรับผิด	act of indemnity
กฎหมายระหว่างประเทศ	international law
กฎหมายรัฐธรรมนูญ	constitutional law
กฎหมายรัษฎากร	revenue statutes
กฎหมายแรงงาน	labour law
กฎหมายล้มละลาย	law of bankruptcy
กฎหมายลักษณะพยานหลักฐาน	law of evidence
กฎหมายวิธีพิจารณาความ	procedure law
กฎหมายวิธีสบัญญัติ	adjective law
กฎหมายสารบัญญัติ	subjective law
กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน	law on promotion of investment
กฎหมายอนุบัญญัติ	subordinate legislation
กฎหมายอาญา	criminal law, penal law

กฎอัยการศึก	martial law
กรรมสิทธิ์	ownership, title
กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง	presumptive title
กรรมสิทธิ์โดยมีเงื่อนไข	qualified title
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	title to land, land title
กรรมสิทธิ์ร่วม	co-ownership
กรรมสิทธิ์ร่วม	joint ownership
กรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สิน	ownership of property
กระบวนการ, กรรมวิธี, ขั้นตอน	process
กระบวนการบังคับคดี	execution proceedings
กระบวนการพิจารณาคดีในศาล	proceedings of the court
กระบวนการพิจารณาแห่งคดี	proceedings of the cases
กระบวนการยุติธรรม, การบริหารงานยุติธรรม	administration of justice
กระบวนการระงับข้อพิพาททางปกครอง	adjudicatory process
กฤษฎีกา, คำสั่ง, คำพิพากษาของศาล	decree
กล่าวหา	accuse
กองมรดก	estate, mass of the estate
กั้นเงิน	set apart a sum of money
การกรรโชก	extortion, blackmail, racketeering
การกระทำ	act, action
การกระทำของคู่กรณี, การกระทำของคู่สัญญา	act of parties
การกระทำโดยจงใจและขาดการยับยั้ง	wilful and wanton act
กระทำโดยสุจริต	act in good faith
การกระทำโดยมิชอบ	malfeasance, misconduct
การกลับเข้าครอบครอง	re-entry, repossession
การเก็บเงินเพิ่ม, การเก็บภาษีเพิ่ม	surcharge
การแก้ไขเพิ่มเติม	amendment, modification, revision
การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย	revision of statutes
การโกง	cheat
การไกล่เกลี่ย	mediation
การขยายเวลา	extension of time
การขอถอนสัญญาประกัน หรือขอถอนหลักประกัน	discharge of the bond or the security
การขาดความระมัดระวัง	inadvertence
การขาดความสามารถตามกฎหมาย	civil disability
การขาดคุณสมบัติ	disqualification
การขายทอดตลาด	auction, public auction
การขายปลีก	retail

การขายฝาก	sale with the right of redemption
การขายส่ง	wholesale
การเข้าไกล่เกลี่ย, การประนีประนอม	conciliation
การเข้าครอบครอง, การเข้ายึดครอง	occupancy
การเข้ารับช่วงสิทธิโดยกฎหมาย	legal subrogation
การเข้ารับมรดกแทนที่	substitution
การครอบครอง	possession, occupation
การครอบครองโดยเข้าหาประโยชน์	pedal possession
การครอบครองโดยเปิดเผย	open possession
การครอบครองโดยไม่มีสิทธิ	naked possession
การครอบครองโดยรับสิทธิจากผู้อื่น	derivative possession
การครอบครองโดยสงบ	peaceable possession, quiet possession
การครอบครองโดยสภาพ	natural possession
การครอบครองตามที่เป็นจริง	actual possession
การครอบครองปรปักษ์	adverse possession, hostile possession
การครอบครองอย่างเปิดเผย	notorious possession
การคัดค้าน	challenge, objection, protest
การค้ากำไรเกินควร	profiteering
การค้าระหว่างประเทศ	international trade
การค้าประกัน	suretyship
การจดทะเบียน	registration
การจดทะเบียนที่ดิน	land registration
การจดทะเบียนบริษัท	registration of company
การจดทะเบียนสมรส	registration of marriage
การจัดการมรดก	administration of estates
การจัดสรร	allocation
การจ้าง	employment
การจำกัดการโอนสิทธิในที่ดิน	restraint on alienation
การจำนอง	mortgage
การจำนำ	pledge
การจำหน่ายที่ดิน	land disposal
การแจกจ่ายมรดกตามกฎหมายในกรณีที่มีผู้ตายมิได้	intestate succession
ทำพินัยกรรมไว้	
การชดใช้เงินกู้	redemption of loan
การชดใช้เงินคืน	reimbursement
การชำระเงิน	payment of the money
การเช่า	hire

การเช่าซื้อ	hire-purchase
การเช่าทรัพย์สิน	hire of property
การเช่านา	hire of paddy land
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	hire of immovable property, tenancy
การดูหมิ่น	contempt
การตรวจ	inspection
การตรวจสอบบัญชี	audit
การต่อรอง	bargain
การต่ออายุ	renewal
การตัดมรดกให้รับมรดก	disinheritance
การตัดสินข้อพิพาท	adjudication
การตีความ	interpretation
การตีความโดยเคร่งครัด	strict construction
การตีความตัวบทกฎหมาย	statutory interpretation
การตีความตามเจตนารมณ์	construction
การไต่สวน	Inquest, examination, inquest
การถอน	withdrawal, revocation
การถอนหรือสละสิทธิเรียกร้อง	disclaimer
การไถ่ถอน	redemption
การทดแทน	retribution
การบริจาค	donation
การบอกปัดคำเสนอ	rejection of offer
การบอกล้าง	avoidance
การบอกล้างสัญญา	avoidance of the contract
การบอกเลิกข้อเรียกร้อง	disclaimer
การบังคับคดีตามคำพิพากษา	enforcement of judgment
การบังคับจำนอง	enforcement of mortgage
การบังคับจำนำ	enforcement of pledge
การบังคับชำระหนี้	compulsory performance
การบังคับใช้กฎหมาย	law enforcement
การบังคับซื้อ	expropriation, compulsory acquisition
การบุกรุก, การรุกล้ำ	Incursion, trespass, encroachment
การเบิกความเท็จ	perjury
การแบ่งทรัพย์สินมรดก	distribution of inheritance
การปฏิรูปที่ดิน	land reform
การประเมิน	assessment
การประเมินค่า	valuation, appraisement

การเป็นทายาท	heirship
การฝากทรัพย์	bailment
การพิสูจน์ด้วยพยานหลักฐาน	identification
การยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน	a joint written confirmation
การแย่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้อื่นโดยผิดกฎหมาย	disseisin
การรอนสิทธิ	eviction
การระงับ	suspension
การรังวัดที่ดิน	cadastral survey
การรับช่วงสิทธิ	subrogation
การรับประกัน	guarantee
การรับมรดก	inheritance, succession
การรับสภาพหนี้	acknowledgment of debt
การเรียกเก็บภาษี	taxation
การเวนคืนทรัพย์	condemnation
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	expropriation
การสละ	abandonment, renunciation, relinquishment
การสละมรดก	renunciation of an inheritance
การสละสิทธิ	renunciation, renunciation of the rights
การให้คำปรึกษาในทางกฎหมาย	legal consultation
การให้โดยเสน่หา	voluntary gift
การโอนกรรมสิทธิ์	transfer of ownership
การโอนทรัพย์สิน	alienation
การโอนเป็นของรัฐ	nationalization, nationalization
การโอนสิทธิ	assignment
การโอนสิทธิในที่ดิน	conveyance
กำหนดอายุความ	period of prescription
เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์	in respect of ownership
เกี่ยวกับการครอบครอง	possessory
เกี่ยวกับการเงินการคลัง	fiscal
เกี่ยวกับงบประมาณ	budgetary
แก้ไขเพิ่มเติม	revise
แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย	amend a law, revision of statutes
ข้อความ	article, information, term, text
ข้อความเท็จ	false statement
ข้อความในข้อตกลง	articles of agreement, terms of agreement
ข้อความในพินัยกรรม	clause in the will
ข้อความในสัญญา	terms of contract, substance of this contract

ข้อเท็จจริง	fact, matter of fact
ขอบเขตที่ดิน	land boundaries
ข้อผิดพลาด	error
ข้อผูกพัน	obligation, engagement
ข้อพิพาท	matter in dispute, conflict
ข้อพิสูจน์	proof
ข้อยกเว้น	exception
ข้อสัญญา	terms of contract
ข้อสันนิษฐาน	assumption, hypothesis, presumption
ข้อสำคัญ	essential matter
ข้อเสนอ	proposal
ข้อหา	charge
ข้อห้าม	prohibition
ขัดต่อกฎหมาย	contrary to law
ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน	contrary to public order or good morals
ขาดหลักฐาน	lack of evidence
เข้าครอบครอง	occupy, take possession of
คดี	case
คดีเกี่ยวกับสิทธิเหนือทรัพย์สิน	action in rem
คดีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	case relating to immovable property
คนกลาง	middleman
คนกลาง (ผู้ทำหน้าที่ไกล่เกลี่ย)	intermediary
คนต่างด้าว	alien
คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่อาศัยอย่างถาวร	resident alien
คนไร้ความสามารถ	Incapacitated person
คนเสมือนไร้ความสามารถ	quasi-incompetent person, person under disability
ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง	extinction of mortgage
ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนำ	extinction of pledge
ความระงับแห่งหนี้	extinction of obligation
ความรับผิด	liability
คัดค้าน	raise an objection, demur
ค่าครองชีพ	cost of living
ค่าจ้าง	pay, remuneration, wage
ค่าเช่า	rent
ค่าเช่าที่ดิน	rent explees, esplees
ค่าใช้จ่าย	expenses
ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินระยะยาว	ground rent

ค่าไถ่ถอน	redemption value
ค่าธรรมเนียม	costs, fee
ค่าพาหนะ	traveling expenses
ค่าภาระติดพัน	charge, encumbered charge
ค่าภาษีอากร	taxes and rates
ค่ารักษาพยาบาล	medical expenses
ค่ารายปี	annual value
ค่าแรงงานหรือค่าจ้าง	wages or remuneration
ค่าฤชาธรรมเนียม	costs
ค่าฤชาธรรมเนียมการไถ่ทรัพย์	costs of redemption
ค่าเลี้ยงชีพ	living allowances
ค่าเลี้ยงดู	maintenance
ค่าเวนคืน	surrender value
ค่าสัมภาระ	value of materials
ค่าสินไหมทดแทน	compensation, indemnity
ค่าเสียหาย	damages
คำกล่าวหา	accusation, allegation
คำแก้ตัว	excuse
คำขอ	application, motion, request
คำขอด้วยวาจา	oral request
คำขอประกัน	application for bail
คำขาด	ultimatum
คำคัดค้าน	objection, protests
คำชี้ขาด	pronouncement
คำตัดสินของอนุญาโตตุลาการ	award in arbitration
คำตัดสินลงโทษ	sentence
คำแถลง	pronouncement, statement
คำแถลงคัดค้าน	statement of objection
คำนิยาม	definition
คำแนะนำ	recommendation
คำบอกกล่าว	notification, notice
คำบังคับ	decree
คำบังคับตามกฎหมาย	lawful requisition
คำบัญชา	order
คำเบิกความของพยาน	testimony
คำปฏิญาณ	pledges
คำปฏิเสธ	denial



คำพยานบุคคล	oral evidence, parole evidence
คำพิพากษา, คำตัดสิน	judgment
คำพิพากษาเกี่ยวกับทรัพย์สิน	judgment in rem
คำพิพากษาถึงที่สุด	final judgment
คำมั่น	promise
คำมั่นในการซื้อขาย	promise of sale
คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สิน	promise for a gift
คำยินยอม, การเห็นชอบ	assent
คำร้อง, ญัตติ	motion
คำร้องขอ, คำขอ	request
คำร้องทุกข์	petition, complaint
คำกล่าวหา	accusation, allegation
คำรับรอง	warranty
คำวินิจฉัย	decision
คำสั่ง	order, precept, directives
คำสั่งชั่วคราว	interim order
คำสั่งศาล	court's order, judicial order
คำสั่งห้าม	prohibition
คำสั่งให้งดการบังคับคดี	order for a stay of execution
คำสารภาพ	confession
คำเสนอ	offer
คำให้การ	answers, pleading
คุณสมบัติ	qualification
คู่กรณี	party
คู่กรณีผู้มีส่วนได้เสีย	parties in interest
คู่ความ	party, litigant
คู่ฉบับ	counterpart, duplicate
คู่สมรส	spouse
คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว	alien spouse
คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่	surviving spouse
คู่สัญญา	party to the contract
คู่หมั้น	betrothed
เครื่องหมายเขต	boundary mark
เครื่องหมายแทนลายมือชื่อ	cross, mark signature
เครือญาติ	kindred
เคหสถาน	dwelling, homestead
เงินกู้	loan

เจตนา	animus, intention
เจ้าของ	owner
เจ้าของตามกฎหมาย	statutory owner
เจ้าของที่งอกริมตลิ่ง	riparian owner
เจ้าของที่ดิน	owner of a piece of land, landlord
เจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไข	conditional owner of a piece of land
เจ้าของที่ดินผู้ให้เช่า	landlord
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	owner of an immovable property
เจ้าพนักงาน	officer, public officer
เจ้าหน้าที่ของรัฐ	public authority
เจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง	administrative authority
เจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่น	local authority
เจ้าหนี้	creditor, obligee
เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา	judgment creditor
เจ้าหนี้บุริมสิทธิ	preferential creditor
เจ้าหนี้ร่วม	joint creditor
เฉพาะกาล	transitory
โฉนดที่ดิน	certificate of title, title deeds
ชดใช้ให้	reimburse
ชอบด้วยกฎหมาย	lawful
ชำระเงินมัดจำ	pay a deposit
ชำระเบี้ยปรับ	pay a penalty
ชำระหนี้บางส่วน	make part performance
ชำระหนี้ล้างจำนอง	pay off the mortgage
เช่าช่วง	sublet
เช็ค	cheque, check
เช็คขีดคร่อม	crossed cheque
เช็คที่ไม่ได้ขีดคร่อม	open cheque
ใช้สิทธิเรียกร้อง	exercise a claim
ใช้สิทธิไล่เบี้ย	exercise a right of recourse
ใช้เอกสารปลอม	utter
ดวงตราปลอม	false seal
ดวงตราแผ่นดิน	state seal
ดอกเบี้ย	interest
ดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนด	illegal interest
ดอกเบี้ยทบต้น	compound interest
ดอกเบี้ยที่ค้างชำระ	arrears of interest

ดอกผล	fruit
ดอกผลของอสังหาริมทรัพย์	real chattel
ดอกผลธรรมดา	natural fruit
ดอกผลนิติบัญญัติ	legal fruit
ดุลการค้า	balance of trade
ดุลพินิจ	discretion
ดุลพินิจของศาล	court's discretion, judicial discretion
ดูหมิ่น	abuse, insult
ดูหมิ่นซึ่งหน้า	affront
แดนแห่งกรรมสิทธิ์	extent of ownership
โดยเจตนา	intentionally
โดยชอบด้วยกฎหมาย	lawfully, legally
โดยชัดแจ้ง	expressly
โดยประมาท	by negligence
โดยเปิดเผย	openly
โดยสุจริต	in good faith, bona fide
โดยเสน่หา	under gratuitous title, ex gratia
โดยอนุโลม	mutatis mutandis
ได้รับยกเว้นโทษ	be exempted from the punishment
ตกทอดแก่ทายาท	devolve on the heirs
ตกทอดแก่แผ่นดิน	devolve on the state
ตกเป็นคนล้มละลาย	become bankrupt
ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ	become incapacitated
ตัวการ	principal
ตัวการที่ไม่เปิดเผย	undisclosed principal
ตัวการร่วม	coprincipal
ตัวแทน	agent, commissioner
ตัวแทนช่วง	subagent
ตัวแทนเชิด	straw man
ตัวแทนที่ไม่เปิดเผย	undercover agent
ไต่สวน	enquire, inquire
ไถ่จำนอง, ไถ่ถอนจำนอง	redeem a mortgage, remove the mortgage
ทบวงการเมือง	administrative department, public body
ทรัพย์สินที่หลุดจำนอง	foreclosure of a mortgage
ทรัพย์สินมรดก	estate
ทรัพย์สินสิทธิ	jus in rem, real right
ทรัพย์สิน	property

ทรัพย์สินของแผ่นดิน	state property
ทรัพย์สินร่วมระหว่างสามีภรรยา	community property
ทรัพย์สินส่วนบุคคล	private property
ทรัพย์สินสาธารณะ	common property
ทรัพยากรธรรมชาติ	natural resources
ทะเบียนการค้า	trade registration
ทะเบียนบ้าน	house registration, household certificate
ทะเบียนสมรส	marriage certificate
ทะเบียนหย่า	divorce certificate
ทายาท	heir, successor
ทายาทโดยธรรม	statutory heir, legal heir
ทายาทโดยพินัยกรรม, ผู้ได้รับทรัพย์สินมรดกโดยทางพินัยกรรม	legatee
ทำคำคัดค้าน	draw up the protest
ทำคำรับรอง	make out a certification
ทำพินัยกรรม	make a will, bequeath
ทำมิชอบ	misconduct
ทำละเมิด	commit a wrongful act
ทิ้งอกชายฝั่ง	accretion
ทิ้งอกชายฝั่งทะเล (เพราะน้ำลดถอยหรือเปลี่ยนทางเดิน)	dereliction
ทิ้งกริมตลิ่ง	alluvion
ที่ชายตลิ่ง, ที่ชายฝั่ง	foreshore
ที่ดินซึ่งมีผู้ทอดทิ้ง	land abandoned
ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน	land surrendered
ที่ดินติดต่อกัน	adjoining land
ที่ดินที่กลับมาเป็นของแผ่นดิน	land reverted to the State
ที่ดินที่น้ำท่วมถึง	tide land
ที่ดินที่บุคคลถือกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์	allodium
ที่ดินที่บุคคลมีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย	legal estate
ที่ดินที่ปรับปรุงเพื่อเสริมราคา	accommodation land
ที่ดินที่มีสิทธิอย่างเด็ดขาด	vested estate
ที่ดินที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์	raw land
ที่ดินที่ให้ครอบครองโดยไม่มีหนังสือสัญญาเช่า	loanland
ที่ดินที่อาจแบ่งแยกได้	partible lands
ที่ดินในกรรมสิทธิ์	domain
ที่ดินในสภาพธรรมชาติ	wild land
ที่ดินเป็นที่เพาะปลูก	plantation

ที่ดินแปลงเดิมและแปลงที่แบ่งแยกออกมา	original and derivative estates
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	land with structure
ที่ดินมรดกตกทอดในวงจำกัด	estate in tail
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	waste land
ที่ดินรวมทั้งสิทธิและผลประโยชน์ทั้งหลายอันเกี่ยวกับที่ดิน, อสังหาริมทรัพย์	real estate
ที่ดินริมถนน	frontage, place lands
ที่ดินสาธารณะ	public land
ที่ดินสำหรับเลี้ยงสัตว์, ทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์	pasture land
ที่น้ำสาธารณะ	public waters
ทุน	capital, fund
ทุนจดทะเบียน	authorized capital, registered capital
ทุนเรือนหุ้น	share capital
ทุนสำรอง	reserve fund, reserve capital
นอกกฎหมาย	Illegitimate, outlaw
นายหน้าที่ดิน	land broker
นิติกรรม	act in the law, juristic act
นิติกรรมอำพราง	concealed act
นิติบุคคล	juristic person
นิติสัมพันธ์	juristic relation, legal relation
นิติเหตุ	legal cause
นิรโทษกรรม	amnesty act, justifiable act
แนวเขตที่ดิน	boundary line, metes and bounds
แนวเขตที่ดินที่ติดต่อกับที่ดินอื่น	abuttals
แนวชายทะเล	shoreline
บทกำหนดโทษ	stipulated penalty
บทเฉพาะกาล	transitory provision
บทนิยามศัพท์กฎหมาย	legal definition
บทบังคับ, วิธีการบังคับ	sanction
บทบัญญัติ	provision
บอกเลิกสัญญาหมั้น	renounce the betrothal agreement
บัญชีทรัพย์สินมรดก	inventory of the estate
บัญชีทรัพย์สิน	inventory of the property
บุกรุกที่ดินหรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่ละน้อยๆ	encroach
บุคคลซึ่งถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ	adjudged incompetent
บุคคลซึ่งถูกศาลสั่งให้เป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ	adjudged quasi incompetent
บุคคลซึ่งศาลสั่งให้อยู่ในความพิทักษ์	person placed under curatorship

บุคคลซึ่งศาลสั่งให้อยู่ในความอนุบาล	person placed under guardianship
บุคคลธรรมดา	natural person
บุคคลภายนอก	stranger, third person
บุคคลล้มละลาย	bankrupt
บุคคลวิกลจริต	person of unsound mind, insane person
บุคคลสิทธิ	right in person, personal right
บุตรชอบด้วยกฎหมาย	legitimate child
บุตรนอกกฎหมาย	illegitimate child
บุตรบุญธรรม	adopted child, protected child
บุตรสืบสายโลหิต	inherited child
บุริมสิทธิ	preferential right
เบี้ยปรับ	penalty
เบี้ยเลี้ยงชีพ	maintenance allowance
ใบจอง, ตราจอง	pre-emption certificate
ใบต่างด้าว	alien registration card
ใบแทนโฉนด	substitute of title deed
ใบรับรองอัตราเงินเดือน	salary confirmation letter
ใบสำคัญ, ใบรับรอง	certificate
ใบอนุญาต, คำอนุญาต	license, permit
ประเด็นข้อกฎหมาย	issue of law, legal issue
ประเด็นข้อเท็จจริง	issue of fact
ประเด็นข้อพิพาท	matter in issue, point in dispute
ประมวลกฎหมาย	code
ประมวลกฎหมายที่ดิน	land code
ปลดจำนอง	release of the mortgage
ปลดหนี้, การถอนคดีหรือสิทธิ, ยกเลิก	acquit, discharge, release
ป่าคุ้มครอง	protected forest
ป่าสงวน	reserved forest
ปิดประกาศ	post up a notice
ปีงบประมาณ	fiscal year
ปีปฏิทิน	calendar year
เป็นไปตามกฎหมาย	conform with the law
เป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก	void ab initio
ผู้กู้	loan seeker, borrower
ผู้กู้ร่วม	co-loan seeker
ผู้ไกล่เกลี่ย	mediator
ผู้ขาย	seller, vendor

ผู้ขายทอดตลาด	auctioneer
ผู้ขายส่ง	wholesaler
ผู้ครอบครอง, ผู้เข้าถือครอง	possessor, occupant, occupier
ผู้ครอบครองโดยกฎหมาย	statutory tenant
ผู้ครอบครองโดยไม่สุจริต	possessor mala fide
ผู้ครอบครองโดยสุจริต	bona fide possessor
ผู้ครอบครองที่ดิน	land tenant
ผู้ครอบครองที่ดินเฉพาะราย	particular tenant
ผู้ครอบครองปรปักษ์	squatter
ผู้ครอบครองเป็นถิ่นที่อยู่	residential occupier
ผู้ควบคุมดูแล	overseer
ผู้ค้ำประกัน	surety, guarantor
ผู้จะขาย	seller
ผู้จะซื้อ	buyer
ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม	executor
ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้ง	administrator
ผู้จำนอง	mortgagor, mortgager
ผู้จำนำ	pledgor, pledger
ผู้เช่า	hirer, lessee
ผู้เช่าช่วง	sub hirer, sub-tenant, sub-lessee
ผู้เช่าซื้อ	hire-purchaser
ผู้เช่าที่ดิน	land tenant
ผู้เช่าที่ดินหรือโรงเรือนโดยไม่มีกำหนดเวลา	tenant at will
ผู้ต้องสงสัย	suspected person, sentenced person
ผู้ตาย	deceased, decedent
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	owner
ผู้ถือกรรมสิทธิ์เด็ดขาดในที่ดิน	tenant in fee, tenant in fee simple
ผู้ถือหุ้น	shareholder, stockholder
ผู้ถูกกระทำ, เหยื่อ	victim
ผู้ถูกฟ้อง	prosecuted person
ผู้ถูกอายัดทรัพย์	garnishee
ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	usufructuary
ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน	superficiary
ผู้แทน	representative
ผู้แทนโดยชอบธรรม	legal representative
ผู้บริสุทธิ์	clean hands
ผู้บุกรุก	Intruder, trespasser

ผู้ปกครอง (ที่ศาลตั้ง)	conservator
ผู้ปกครอง (ผู้เยาว์)	guardian
ผู้ประกัน	bailor
ผู้เป็นหุ้นส่วน	partner
ผู้พิทักษ์	curator
ผู้พิทักษ์ทรัพย์สิน	custodian
ผู้พิพากษา	judge
ผู้มีส่วนได้เสีย	interested person
ผู้ยื่นคำร้อง	applicant
ผู้ยืม	borrower
ผู้เยาว์	minor, infant, nonage
ผู้ร้องทุกข์	complainant
ผู้รับ	donee, receiver, recipient
ผู้รับจำนอง	mortgagee
ผู้รับจำนองรายหลัง	later mortgagee
ผู้รับจำนำ	pledgee, pawnbroker
ผู้รับช่วงสิทธิ	subrogee
ผู้รับบริการ	service receiver
ผู้รับประโยชน์	beneficiary
ผู้รับผิดชอบเพื่อละเมิดร่วมกัน	concurrent tortfeasors
ผู้รับพินัยกรรม	devisee, legatee
ผู้รับมอบฉันทะ	proxy
ผู้รับมอบอำนาจ	attorney
ผู้รับสัมปทาน	concessionaire
ผู้รับโอน	assignee, transferee
ผู้รับให้	donee
ผู้ให้	donor, grantor
ผู้ให้กู้ยืมเงิน	money lender
ผู้ให้คำรับรอง	warrantor
ผู้ให้เช่า	lessor
ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	landlord
ผู้ให้ยืม	lender
ผู้อนุบาล	guardian
พนักงานเจ้าหน้าที่	competent officer
พยานบุคคล	oral evidence, parol evidence
พยานผู้เชี่ยวชาญ	expert witness
พยานวัตถุ	instrument of evidence, material evidence



พยานเอกสาร	documentary evidence
พินัยกรรม	will, testament
เพิกถอน	destroy, quash
เพิกถอนสิทธิ	derogate the right
ภายใต้บังคับแห่ง	subject to
ภายในเวลาที่กำหนด	within the prescribed time
ภารยทรัพย์	servient property
ภาระจำยอม	servitude
ภาระติดพัน, ภาระต่างๆ ในที่ดิน	encumbrance, charge
ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	charge on immovable property
ภาษี	tax
ภาษีเงินได้	income tax
ภาษีทรัพย์สิน	property tax
ภาษีที่ดิน	land tax
ภาษีบำรุงท้องที่	local administration tax
ภาษีมรดก	estate tax, death tax, inheritance tax
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	building and land taxes
ภาษีศุลกากร	tariff
ภูมิลำเนา	domicile, domicil
โภคยทรัพย์	consumable things
มรณบัตร	death certificate
มรดก	estate, legacy, succession, inheritance
มรดกและพินัยกรรม	inheritance and wills
มอบอำนาจ, ให้อำนาจ	authorize, empower
มัดจำ	earnest, deposit
มาตรา	section, article
มีค่า, มีราคา	valuable
มีค่าภาระติดพัน	encumbered with a charge
มีสิทธิตามกฎหมาย	entitled by law
มีหนี้สินล้นพ้นตัว	become insolvent
มีหลักฐานเป็นหนังสือ	evidence in writing
มูลค่า, ราคา, ค่าใช้จ่าย	cost
โมฆกรรม	void act, nullity
โมฆะ	void
โมฆียกรรม	voidable act
โมฆียะ	voidable
รกร้างว่างเปล่า	uncultivated, waste

รวบรวมพยานหลักฐาน	gather evidence
ร้องทุกข์	make a complaint
ระเบียบ	regulation
ระเบียบวาระการประชุม	agenda
รัฐธรรมนูญ	constitution
รับมรดก	inherit
ริบทรัพย์สิน	forfeiture of property
โรงรับจำนำ	pawn shop
โรงเรียน	building
ลงชื่อเป็นพยาน	attest
ลงนามกำกับ	countersign
ลงลายมือชื่อ	sign
ลายพิมพ์นิ้วมือ	fingerprints
ลายมือชื่อ	signature
ลายมือชื่อปลอม	forged signature
ลายลักษณ์อักษร	writing
ลำดับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	chain of title
ลำดับแห่งบุริมสิทธิ	rank of preferential right
ลูกหนี้ตามคำพิพากษา	judgment debtor
ลูกหนี้ตามสัญญา	obligor
ลูกหนี้ร่วม	joint debtor
วางเงินประกัน	deposit money as security
วางทรัพย์, ฝากทรัพย์, เงินฝาก, เงินมัดจำ	deposit
วิชาชีพ	profession
ศาล	court
สงวนลิขสิทธิ์	reserve the copyright
สงวนสิทธิ	reserve the right
สลักหลัง	endorse, indorse
ส่วนควบ	component part
สัญญาค้ำประกัน	contract of suretyship
สัญญาเช่าซื้อที่ดิน	contract of hire-purchase of land
สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา	Indefinite period lease
สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์	contract of hire of immovable property
สัญญาซื้อขาย	sale contract
สัญญาประกันภัย	contract of insurance
สัญญาประนีประนอมยอมความ	contract of compromise
สาธารณสถาน	public place

สาธารณสมบัติของแผ่นดิน	public domain of State
สามยทรัพย์	dominant estate, dominant property
สิทธิเก็บกิน	usufruct
สิทธิเก็บกินในที่ดินตลอดชีวิต	life estate
สิทธิครอบครอง	possessory right
สิทธิจำนอง	right of mortgage
สิทธิจำนำ	right of pledge
สิทธิโดยธรรมในการรับมรดก	statutory right of inheritance
สิทธิที่จะรับมรดกแทนที่กัน	right of representation
สิทธิเรียกร้อง	right of claim
สิทธิเหนือพื้นดิน	right of superficies
สิทธิอาศัย	right of habitation
สินสมรส	ganancial property
สินส่วนตัว	separate property
หนังสือมอบอำนาจ	power of attorney, letter of power
หนังสือราชการ	official document
หนังสือรับรอง	certify letter
หนังสือรับรองการส่งเสริมการลงทุน	certificate of investment promotion
หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด	certificate of condominium right
หน้าที่, ข้อผูกพัน	obligations
หนี้สินล้มพันตัว	insolvent
หย่า	divorce
หลักเขต	boundary mark
หลักทรัพย์ประกันเงินกู้	collateral for the performance of an obligation
หลักนิติธรรม	rule of law
หลักนิติศาสตร์, ประมวลคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน	jurisprudence
ห้าม	prohibit, prohibition
ให้โดยเสนาหา	gratuitous
ให้ยืม	lend
ให้สิทธิ, มีสิทธิ	entitle
ให้เหตุผล, แก่ตัว	justify
ให้อำนาจ	authorize
อนุญาโตตุลาการ	arbitrator
อสังหาริมทรัพย์	immovable property, real property
ออกหมายจับ	issue a warrant of arrest
ออกหมายเรียก	issue a summons
อัตราดอกเบี้ย	interest rate

อากรแสตมป์	stamp duties
อาคารชุด	condominium
อายัด	caveat
อายุความ	prescription
อายุความสะดุดหยุดลง	interruption of prescription
อำนาจนิติบัญญัติ	legislative power
อำนาจบริหาร	executive power
อำนาจเป็นผู้แทน	representative power
อุทธรณ์	appeal
เอกสาร	document
เอกสารฝ่ายเมือง, เอกสารมหาชน	public document
เอกสารราชการ	official document
เอกสารสิทธิ	document of right, document of title
โอน	transfer
โอนกรรมสิทธิ์	transfer ownership
โอนติดไปกับที่ดิน	running with the land
โอนให้กันได้โดยการส่งมอบ	lie in livery
โอนให้กันได้โดยทำเป็นหนังสือ	lie in grant

## Vision of the Department of Lands (วิสัยทัศน์)

“To be national land information and mapping center  
Towards the excellent service delivery”

## Missions (พันธกิจ)

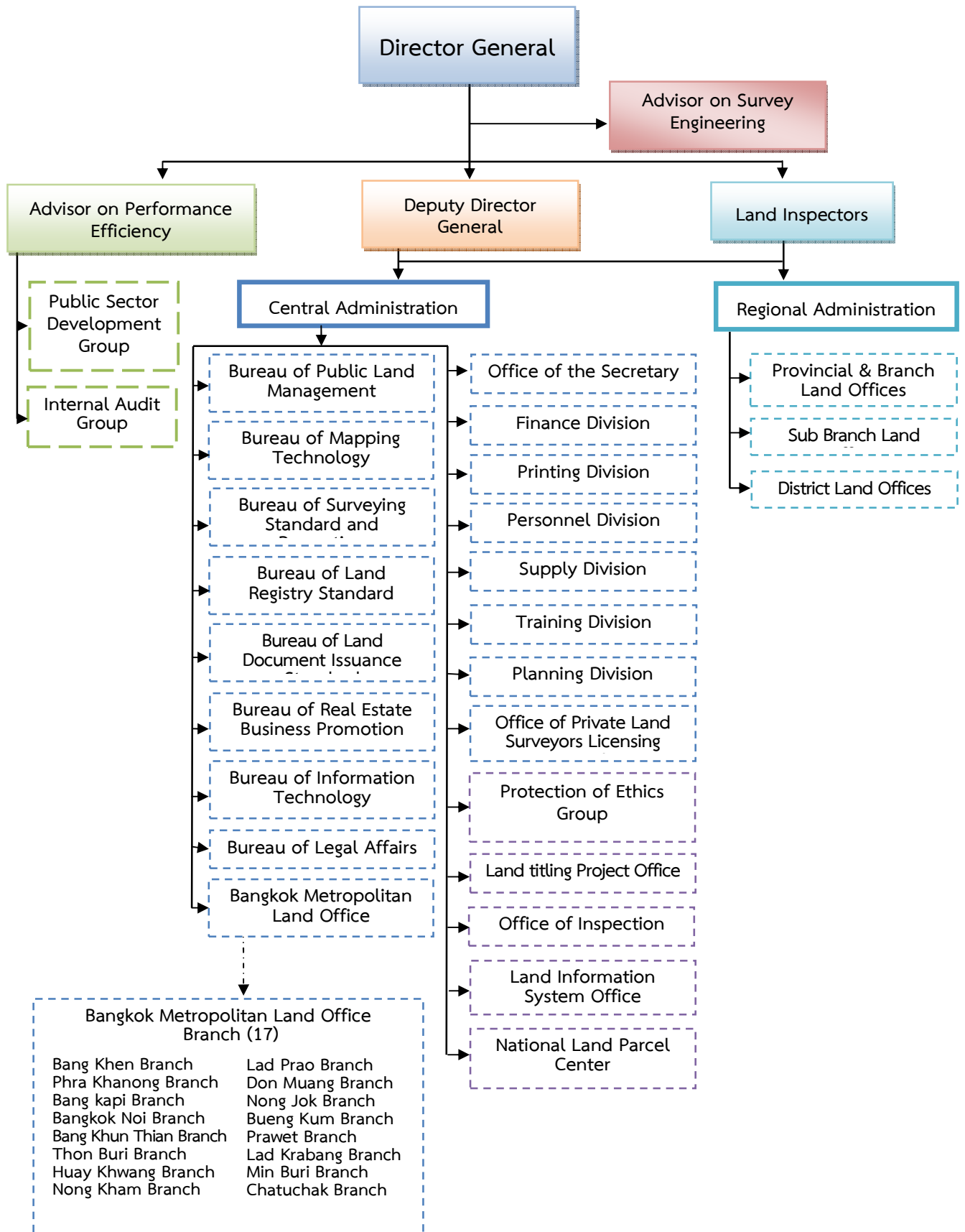
1. To manage land data and maps to support usage of all parties;
2. To provide services on land to protect land rights of the citizens with righteousness and fairness;
3. To manage the state land with efficiency and highest benefits;
4. To promote and administer in accordance with criteria and procedure of good governance.

## Strategic key points (ประเด็นยุทธศาสตร์)

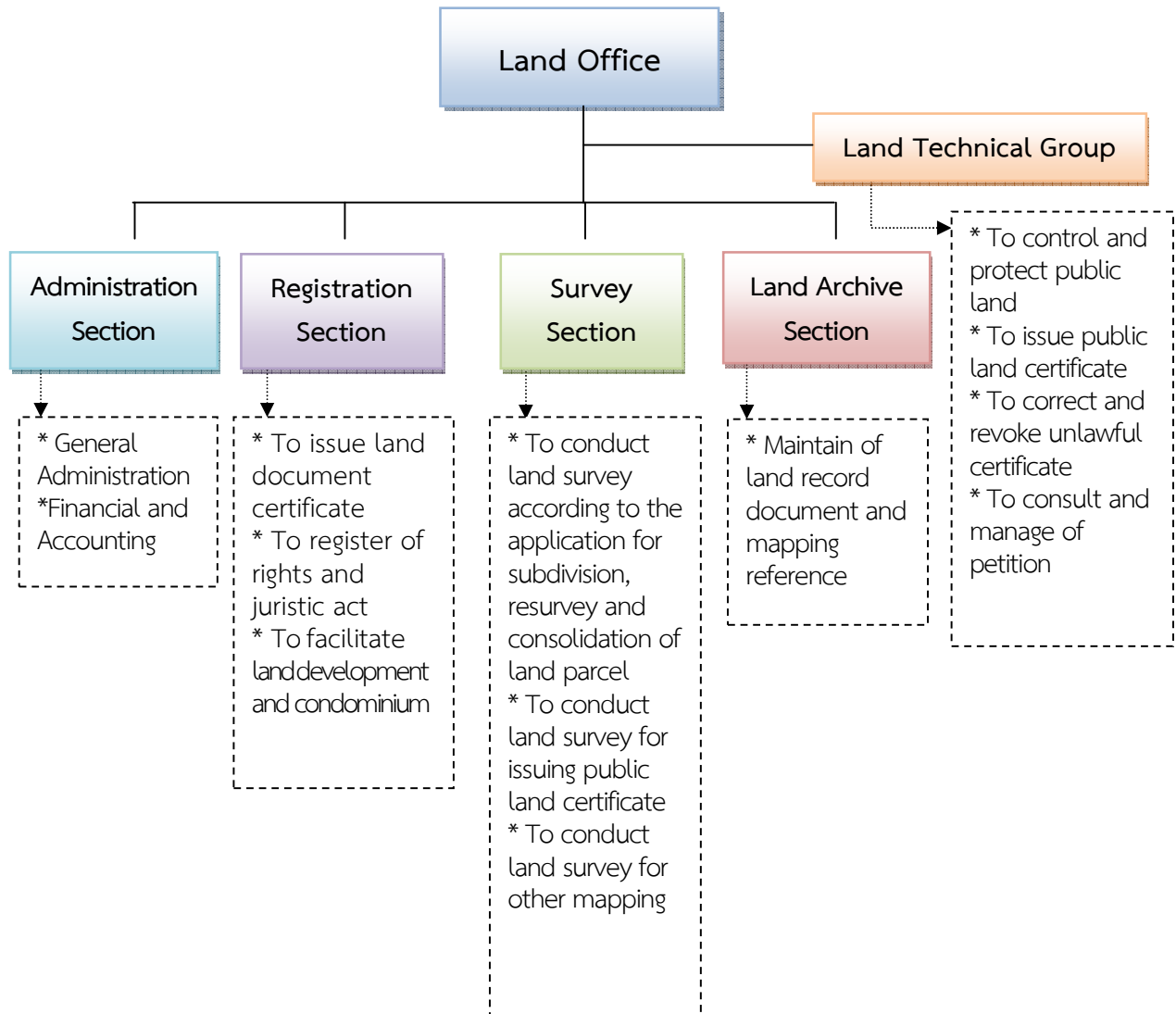
1. Develop land right issuance system for stability of land holding;
2. Develop the state land management system for highest benefits;
3. Develop service system of the land offices;
4. Develop organizational management system in accordance with the good governance principles;
5. Develop the land information system.



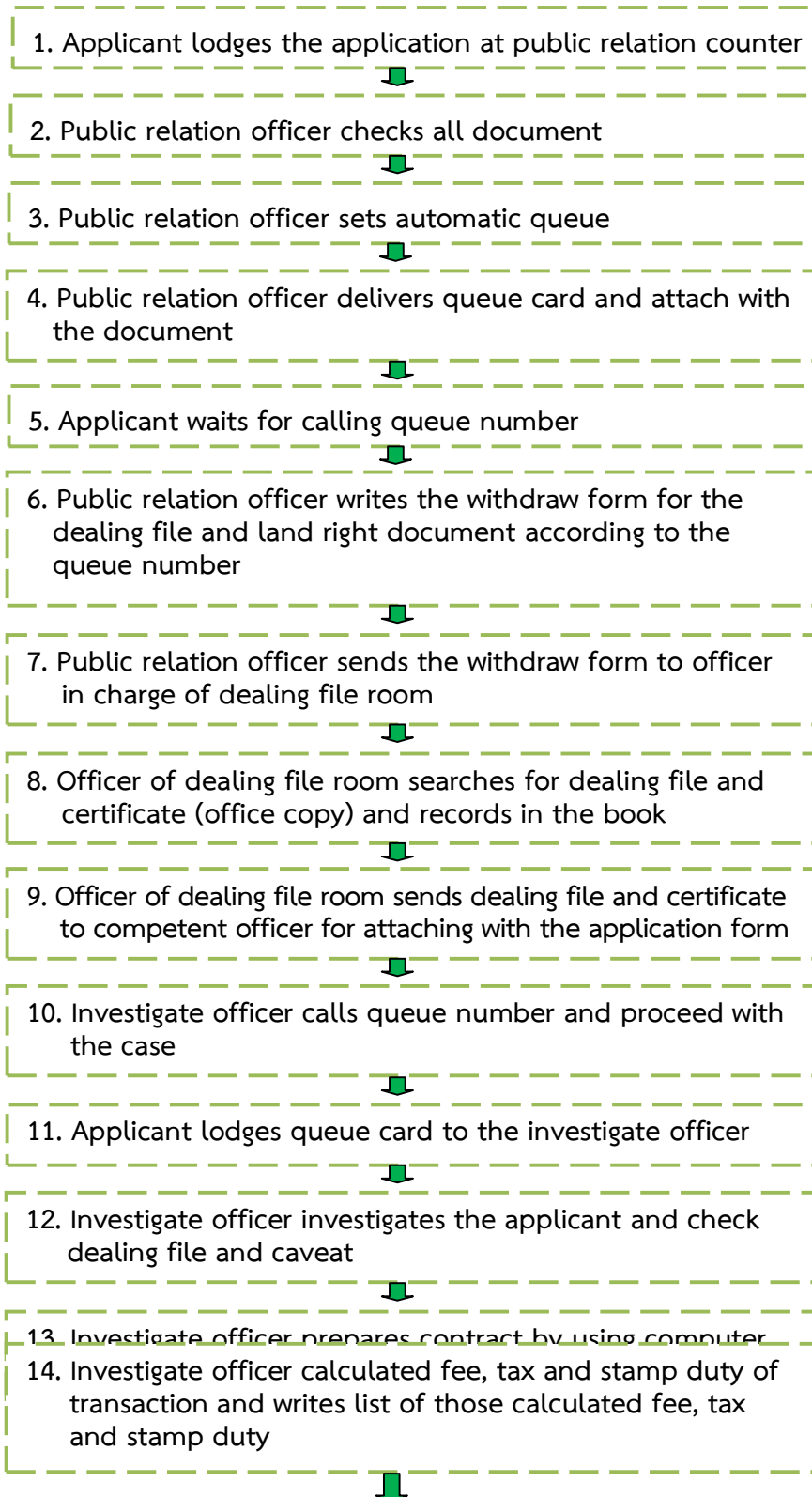
### Department of Lands Organization Chart



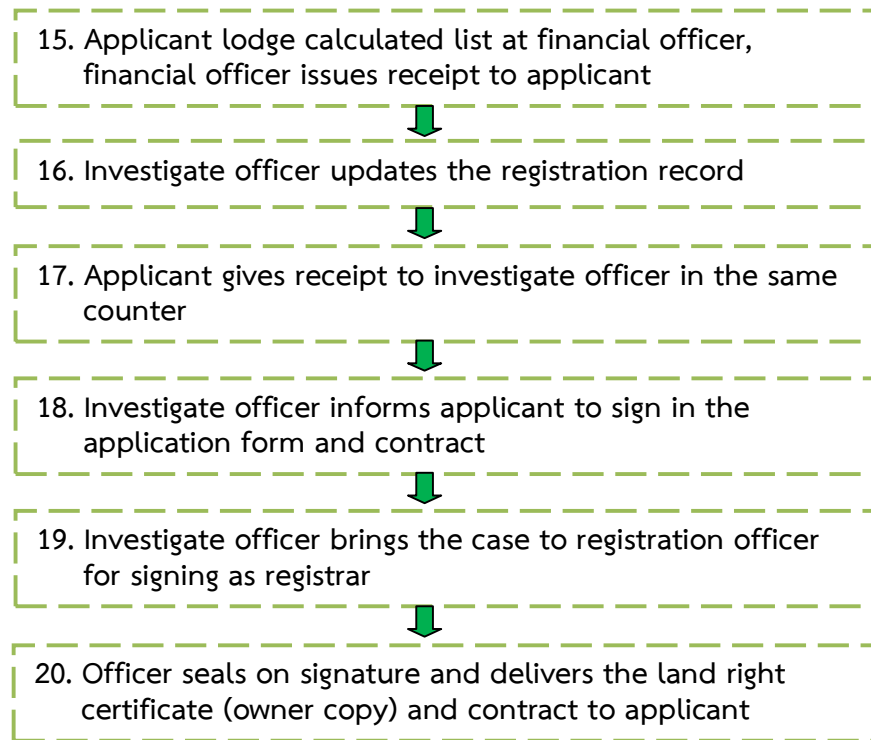
## Structure and Responsibilities of Land Office



## Procedures of Registration of Rights and Juristic Act







**ชื่อหนังสือ:** แนวทางการสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษสำหรับงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ที่ปรึกษา: นายไชยยศ เหลืองกัทธเซว      ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

ผู้จัดทำ: นายพินัย คงคาเขต      นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ  
หัวหน้ากลุ่มงานวางแผนและพัฒนาการฝึกอบรม  
กองฝึกอบรม

ผู้ออกแบบปก: นายนันทิ มีฤกษ์ นายช่างพิมพ์ชำนาญงาน

พิมพ์ที่ : กองการพิมพ์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

ปีที่พิมพ์ : มิถุนายน 2555      จำนวน 1,000 เล่ม