

การจดทะเบียนขายฝาก

● ความหมาย

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

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

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ขายฝาก มีกำหนด.....ปี** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลงหรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน

๒. **ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน

๓. **ไถ่จากขายฝาก หรือไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่จากขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก หรือภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ สิบปีและสามปี ตามประเภททรัพย์

๔. **แบ่งไถ่จากขายฝาก** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกันหรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน

๕. **โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก หรือ โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ โดยเสนาหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม

๖. **ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก หรือ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้จึงพ้นจากเงื่อนไขการไถ่เปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับเป็นการขายธรรมดา

๗. **โอนมรดกสิทธิการไถ่** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดก ทายาทจึงมาขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น

๘. **ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)** หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) ตกมาเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ

๙. ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่....(กำหนด.....) หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี นับตั้งแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม

๑๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) หรือ แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน) หมายถึง กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน

● สารสำคัญ

- สัญญาขายฝากเมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะ ผู้ซื้อฝากจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครอง โดยนิติกรรมการขายฝากไม่ได้ เพราะการขายฝากนั้นไม่ถือว่าผู้ขายฝากสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก การที่ผู้ซื้อฝากครอบครองที่พิพาทก็โดยอาศัยอำนาจของผู้ขายฝาก จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่พิพาท และแม้ผู้ขายฝากไม่นำเงินไปชำระหนี้คืนในกำหนดก็ถือว่าผู้ขายฝากสละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้ผู้ซื้อฝากแล้ว และถือไม่ได้ว่าผู้ซื้อฝากได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงการยึดถือที่พิพาทเพื่อตนเองให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว ผู้ขายฝากจึงไม่ได้ถูกผู้ซื้อฝากแย่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๘/๒๕๓๘)

- กรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ในกรณีที่ไถ่วางทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินแจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยเร็ว โดยผู้ไถ่ไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการไถ่วางทรัพย์สินนั้น (มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ ถ้าและผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินโดยฝ่าฝืนสัญญา ก็ต้องรับผิดชอบผู้ขายในความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น (มาตรา ๔๙๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ห้ามใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อพ้นเวลาสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย ถ้าในสัญญามีกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสิบปี (มาตรา ๔๙๔ และมาตรา ๔๙๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กำหนดเวลาไถ่ อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินกำหนดเวลาสิบปีให้ลดลงมาเป็นสิบปี การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ ถ้าเป็นทรัพย์สินซึ่งการซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้ยกการขยายเวลาขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เว้นแต่จะได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือไปจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น ใช้ได้แต่บุคคลเหล่านี้ คือ

(๑) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม

(๒) ผู้รับโอนสิทธิ

- (๓) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าเป็นผู้ไถ่ได้
(มาตรา ๔๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน ใช้ได้เฉพาะบุคคลเหล่านี้ คือ
 - (๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม
 - (๒) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น
(มาตรา ๔๙๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่เป็นราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี (มาตรา ๔๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไป ผู้ไถ่ต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับสินไถ่ ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่ทรัพย์สินผู้ไถ่เป็นผู้ออก (มาตรา ๕๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน (มาตรา ๕๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นบุคคลผู้ไถ่ยอมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ถ้าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใดก็ให้สมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าหนึ่งปี (มาตรา ๕๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - สัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ซึ่งผู้ขายฝากจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสิบปี และถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสามปี นับแต่เวลาซื้อขาย
 - สัญญาขายฝากจะต้องมีกำหนดระยะเวลาว่าจะไถ่คืนกันเมื่อใด แต่จะกำหนดเวลาการไถ่คืนกันเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาแน่นอนหรือกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์สิน
 - การขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะทำสัญญาขยายเวลาไถ่กี่ครั้งก็ได้ แต่รวมกันแล้วจะต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก และจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับซื้อฝาก ซึ่งถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตมิได้
 - ผลของการใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นผู้ไถ่ยอมได้รับคืนโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ยกเว้นแต่เป็นการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นไม่ทำให้ผู้ขายฝากหรือผู้ไถ่เสียหาย กำหนดเวลาเช่ามีเหลืออยู่เพียงใดให้คงสมบูรณ์เพียงนั้น แต่ต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปี

- ในการจดทะเบียนขายฝากให้ระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ได้คำว่า “ขายฝาก” กับในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และช่องประเภทการจดทะเบียนหลังโฉนด (หมายเหตุ ในปัจจุบันจำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาไว้เพื่อให้รู้ระยะเวลาสิ้นสุดการไถ่คืนและเพื่อป้องกันปัญหาเรื่องระยะเวลาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาด้วยว่าได้ตกลงกันให้หรือไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อสัญญาขายฝากสำเร็จบริบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก หากสัญญาขายฝากมิได้ระบุกำหนดห้ามมิให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใดแล้ว ผู้รับซื้อฝากย่อมจำหน่ายจ่ายโอน หรือทำนิติกรรมผูกพันทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นอย่างใดก็ได้ ตามอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์

- ถ้าผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนที่ดินที่รับซื้อฝากไว้นั้นให้ทำได้ เช่น ขาย ก็ให้ทำในประเภท “ขาย” ให้ ก็ให้ทำในประเภท “ให้” เป็นต้น และในกรณีเช่นนี้ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญากับผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานว่า ผู้ซื้อฝากจะทำการโอนที่ดินแปลงนั้น ๆ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไป แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่มากก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาว่า เจ้าพนักงานได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

- การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓ วรรคสอง และ ๑๙๓/๕ คือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗ ก็ต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ มิใช่วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ หากผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ก็ย่อมมีสิทธิไถ่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๔๙๘)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ต้องชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับ จำนอง ให้ผู้ขายฝากทราบ หากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝาก ก็ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังหนังสือสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

“ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตามผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน”

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

- ผู้มีอำนาจจดทะเบียนขายฝาก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก เป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเอง โดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนผู้มีหน้าที่จดทะเบียน ไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้

และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจงหลักเกณฑ์ที่ขายฝาก ก่อนจดทะเบียนขายฝากทุกครั้ง ให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำที่กรมที่ดินได้จัดพิมพ์ไว้แล้ว ให้ผู้ขายฝากทราบโดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก

- การจดทะเบียนขายฝากที่สำนักงานที่ดินอำเภอในหน้าที่ของนายอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรียังมีได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก กรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก การแก้ทะเบียนขายฝาก หรือไถ่ถอนขายฝาก ช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อผู้รับลงแล้ว ให้เขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” กำกับไว้ ประเภทไถ่ถอน ช่องเจ้าของที่ดิน เมื่อเขียนชื่อบุคคลลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” ส่วนช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อเจ้าของลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้

- กรณีผู้รับจ้างหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ซึ่งมีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ กล่าวคือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน สถาบันการเงิน บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และนิติบุคคลอื่นนอกจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายของไทยเท่านั้น ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนไม่ต้องพิจารณาว่าการรับจ้างหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ เนื่องจากไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ถ้าไม่ใช่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลดังที่กล่าว ไม่ว่าจะเป็นิติบุคคลไทย หรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมาซื้อฝากว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถรับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

- การจำหน่ายทรัพย์สินระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่า ได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

- บันทึกการแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการโอน กรณีที่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากต้องการทำการโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว”

- ถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์และไม่ได้กำหนดเวลาไถ่กันไว้จะต้องไถ่ภายในสิบปี มิฉะนั้นสิทธิในการไถ่เป็นอันระงับ แต่ถ้ากำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินสิบปี ให้ลดมาเป็นสิบปี

- “สินไถ่” หมายถึง ราคาค่าไถ่ถอน ซึ่งค่าสินไถ่หรือราคาค่าไถ่ถอนต้องกำหนดเป็นตัวเงินอันพึงถูกกำหนด ในการชำระหนี้ แต่ในบางครั้งอาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในสัญญา เพราะอาจไถ่คืนตามราคาที่ยายฝากไว้แต่เดิมได้

- สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาขายฝาก สัญญาขายฝากที่ดินที่ทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ เป็นต้นไป ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทน ร้อยละสิบห้าต่อปี

- การไถ่ถอนขายฝากไม่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖))

- ในกรณีไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาแจ้งขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ มาตรา ๔)

- การบรรยายไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้ มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากการขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการถูกต้องแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีแบ่งไถ่จากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....)
 ใ้จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่..... ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่..... และ
 เลขที่..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.
 เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

- การจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก
 เมื่อผู้ขายฝากที่ดินตาย สิทธิในการไถ่ถอนจากขายฝากเท่านั้นที่ตกทอดไปยังทายาทของผู้ขายฝาก โดยผล
 ของกฎหมายตามมาตรา ๑๖๐๐ ประกอบกับมาตรา ๔๔๗ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
 ดังนั้น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก
 กรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่ถอน ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- การจดทะเบียนไถ่ถอนและขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน
 ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ตามนัย
 มาตรา ๔๔๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ย่อมนำหลักฐานการวางทรัพย์
 ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียว
 ได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามนัย
 มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) นำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อ
 ขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากแต่ไม่อาจจดทะเบียนได้เนื่องจากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้พนักงาน
 เจ้าหน้าที่หมายเหตุกักตักไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายุดีให้ทราบถึง
 กรณีที่ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ตามนัยมาตรา ๔๔๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้
 เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ซึ่งมีใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก
 ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากเท่านั้น

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและ
 อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๓)

(๒) หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือเกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๔๖ แห่ง
 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเป็นหนังสือ
 หรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่
 ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝาก
 ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคหนึ่ง)

(๓) การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) และผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสอง)

(๔) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) พร้อมด้วยผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่ถ้าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสาม)

(๕) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่า ในการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคสี่)

(๖) ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) จะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคห้า)

(๗) หากปรากฏว่าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกัน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคหก)

(๘) การจดทะเบียน “ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก” เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓๐)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากในกรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งตายมีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบ กรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญา หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๖)

(๒) กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้วปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่มรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดกก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดก และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ หรือเป็นกรณีที่ผู้รับซื้อฝากได้รับชำระค่าสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๗)

(๓) กรณีมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคนแต่บางคนตาย ผู้ขายฝากที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๘)

(๔) กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับซื้อฝากเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๙)

- การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม **เว้นแต่** การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัย ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายฝาก

๑. การชำระเงินไถ่ถอนการขายฝากไม่มีกฎหมายบังคับให้ทำตามแบบหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๓๙/๒๔๙๕, ๒๕๓/๒๔๙๖) กรณีจึงชอบที่จะรับฟังพยานบุคคลได้ไม่ต้อง ห้ามมิให้นำพยานบุคคลสืบหักล้างพยานเอกสารตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔ กรณีนี้ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต่างยืนยันว่าได้มีการชำระเงินไถ่เพื่อไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แต่ในขณะที่สลักหลังสัญญาไม่ได้ลงวัน เดือน ปี ที่สลักหลัง ซึ่งตรงกับที่มีพยานรู้เห็น ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดิน

รายนี้ให้ผู้ขอได้ แต่การขายฝากที่คู่กรณีได้ไถ่ถอนกันภายในกำหนดในสัญญาขายฝาก แต่ผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาให้ไถ่ถอนคืนไปแล้ว ในการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ควรหมายเหตุในรายการบรรยายข้างเรื่องราวขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑) และในสารบัญญัติจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงให้ทราบด้วยว่า “ผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๒. กรณีที่ดินที่พระภิกษุ ส. รับซื้อฝากไว้ในระหว่างสมณเพศ เมื่อพระภิกษุ ส. ได้ถึงแก่มรณภาพลงในระหว่างเวลาขายฝาก โดยที่ผู้ขายฝากยังมีได้ไถ่ถอนที่ดินยอมตกเป็นสมบัติของวัด ศ. อันเป็นวัดภูมิลำเนาของพระภิกษุ ส. กรณีเช่นนี้จะต้องจดทะเบียนลงชื่อวัด ศ. ให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก โดยที่วัด ศ. จดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดินก็เพื่อจะได้ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากต่อไปเท่านั้น กรณีมิใช่เป็นเรื่องที่วัด ศ. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

๓. กรณีขายฝากที่ดิน น.ส.๓ ก. โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไปตามที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายแสดงเจตนาไว้แล้ว แต่ผู้ขายฝากที่ดินแจ้งว่าตนยังไม่ได้รับเงินค่าที่ดินที่ขายฝากจากผู้รับซื้อฝาก พิจารณาว่าการชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาเท่านั้น การที่ผู้รับซื้อฝากไม่ชำระราคาที่ดินที่ขายฝากมิใช่สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาขายฝากไม่สมบูรณ์ เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจสั่งยกเลิกการจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ได้จดทะเบียนไปแล้ว ซึ่งผู้ขายฝากสามารถไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อฟ้องให้ผู้รับซื้อฝากชำระราคาที่ดินได้

๔. ศาลพิพากษาให้จำเลยทั้งสองไปจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดิน และให้จำเลยที่ ๑ ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์กึ่งหนึ่ง หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา คำพิพากษาดังกล่าวเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ดังนั้นเมื่อจำเลยที่ ๑ นำที่ดินอันเป็นสินสมรสไปจดทะเบียนขายฝากให้จำเลยที่ ๒ โดยไม่ได้รับความยินยอมจาก ส. โจทก์ นิติกรรมดังกล่าวย่อมไม่สมบูรณ์คู่สมรสฝ่ายที่มีได้ให้ความยินยอมอาจขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนแล้ว การเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวจะต้องเพิกถอนทั้งหมด มิใช่เพิกถอนเฉพาะส่วนของคู่สมรส ที่ไม่ได้ให้ความยินยอม (เทียบฎีกาที่ ๘๘๒/๒๕๑๘)

๕. กรณีบริษัท บ. ประสงค์จะขายฝากอาคารศูนย์การค้าเพียงบางส่วน มีกำหนด ๑๐ ปี โดยได้กำหนดจำนวนเนื้อที่ และจัดทำแผนผังแสดงบริเวณอาคารส่วนที่ขายฝากประกอบการพิจารณา กรณีดังกล่าวคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินมีมติให้จดทะเบียนประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (ขายฝาก มีกำหนด ๑๐ ปี)” โดยให้บรรยายด้วยว่าให้ถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารดังกล่าวในจำนวนเท่าใด สำหรับแบบพิมพ์หนังสือสัญญาที่ใช้ในการจดทะเบียนอนุโลมใช้แบบพิมพ์บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด.๗๐) เช่นเดียวกับของที่ดินโดยปรับแก้ข้อความให้ตรงกับข้อเท็จจริง

๖. กรณีผู้ขายฝากได้นำเงินต่ำกว่าจำนวนสินไถ่ที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญาขายฝากไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์เพื่อชำระหนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก แต่ผู้รับซื้อฝากปฏิเสธไม่รับเงินจำนวนดังกล่าว โดยจะยินยอมให้ไถ่ถอนการขายฝากก็ต่อเมื่อผู้วางทรัพย์ได้ชำระเงินตามจำนวนสินไถ่เท่านั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ขาย

ฝากได้ใช้สิทธิไถ่ที่ดินโดยชำระสินไถ่ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ครบถ้วนตามจำนวน ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่วางไว้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ไม่ตกเป็นของผู้ขายฝาก (เทียบฎีกาที่ ๕๗๖/๒๕๑๘) แต่กรรมสิทธิ์จะเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด โดยผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ได้อีกต่อไป

๗. ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งโจทก์และจำเลยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หากฝ่ายใดไม่ไปให้ถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษามายอมแทนการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่ง โจทก์ได้นำคำพิพากษามายื่นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด” กรณีนี้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำฟ้องว่า โจทก์และจำเลย จดทะเบียนขายฝาก โดยมีเจตนาอำพรางสัญญากู้ยืมเงินที่โจทก์และจำเลยทำสัญญากันนิติกรรมขายฝากจึงตกเป็นโมฆะ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาล โดยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และศาลพิจารณาสัญญาประนีประนอมยอมความแล้วเห็นว่าชอบด้วยกฎหมาย ศาลจึงได้พิพากษาคดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอม โดยมีได้วินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีว่า การจดทะเบียนขายฝากที่ดินเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงิน ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามคำฟ้องของโจทก์หรือไม่ ฉะนั้น เมื่อศาลไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมขายฝากที่ดินดังกล่าวเป็นโมฆะแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ย่อมต้องพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและเจตนาของคู่กรณีที่แสดงออกในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นสำคัญ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหยั่งทราบถึงเจตนาในใจของคู่กรณีได้ หากไม่มีพยานหลักฐานใดชี้ชัดว่าเป็นการจดทะเบียนโดยเป็นการแสดงเจตนาลวงเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่นย่อมต้องถือได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นไปโดยชอบแล้ว สำหรับกรณีนี้ปรากฏว่าในการขายฝากที่ดินดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้มาดำเนินการด้วยตนเอง และผู้ขายฝากยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าประสงค์จดทะเบียนขายฝากที่ดินจริงจึงเป็นการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนของระเบียบกฎหมายและถูกต้องตรงตามเจตนาของผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากที่แสดงออกในขณะนั้นแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน หาก คู่กรณีประสงค์จะดำเนินการตามคำพิพากษามายอม ก็ชอบที่จะขอจดทะเบียน ไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕/๒๔๗๙ สัญญาขายฝากห้องแถวที่ปลูกสร้างลงบนที่ดินซึ่งมีโฉนดแล้ว ต้องทำและจดทะเบียนที่พนักงานเจ้าหน้าที่แผนกที่ดินจึงจะสมบูรณ์ ทำสัญญาขายฝากกันที่อำเภอใช้ไม่ได้เป็นโมฆะ

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๖/๒๔๘๒ ขายฝากที่ดินกันโดยได้จดทะเบียนการขายฝากไว้ที่อำเภอ เมื่อผู้ขายฝากจัดการไถ่ถอนแล้ว แต่ยังมีได้จดทะเบียนการไถ่ถอนนี้อยู่ตราบไต กรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นยังหาตกไปยังผู้ขายฝากไม่ แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้ซื้อฝากแก้ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน กลับมาเป็นของตนได้ และการครอบครองที่ดินของผู้ขายฝากเช่นนี้เป็นการครอบครองที่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ซื้อฝากจะฟ้องขับไล่ไม่ได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๔/๒๔๘๖ ขายที่ดินต่อกันแล้วมีข้อตกลงไว้ทำสัญญาว่าถ้าผู้ขายต้องการซื้อคืน ผู้ซื้อยอมขายให้ ดังนี้ ถือว่าเป็นเรื่องขายฝาก การขายฝากที่ไม่ได้ตกลงว่าจะไถ่คืนเท่าไรก็ต้องไถ่คืนเท่าราคาที่ยขายต่อกัน

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗/๒๔๘๘ ที่ดินที่ขายฝากหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับซื้อฝากแล้ว แต่ผู้รับซื้อฝากทำสัญญากับผู้ขายฝากว่า ผู้ขายฝากยอมขายขาดให้แก่ผู้รับซื้อฝาก ถ้าผู้ขายฝากมาขอซื้อกลับ ผู้ซื้อก็ยอมขายให้เท่าราคาซื้อ ดังนี้ ไม่ใช่เป็นสัญญาขายฝากหรือขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนการขายฝาก แต่เป็นคำมั่นจะขาย ผู้ขายขอซื้อกลับคืนตามสัญญาได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๔/๒๔๙๕ ทำสัญญาขายฝากที่ดินกันโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาได้ตกลงกันขายขาดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้รับซื้อฝากโดยทำสัญญากันเอง ดังนี้ สัญญาขายขาดฉบับหลังนี้ไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้น ผู้ขายฝากยังมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากที่ดินรายนี้ได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากอยู่ และผู้ที่รับโอนสิทธิจากผู้ขายฝากก็ยังมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากรายนี้ได้เช่นเดียวกัน

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๙/๒๔๙๕ การชำระราคาไถ่ถอนการขายฝากนั้น กฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้น เมื่อผู้ขายฝากมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นผู้แทนนำเงินมาชำระราคาไถ่ถอน ฝ่ายผู้ซื้อไม่ยอมรับโดยอ้างเพียงว่าไม่มีใบมอบฉันทะเท่านั้น ต้องฟังว่าฝ่ายผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ขายฝากมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับให้ผู้ซื้อรับการไถ่ถอนได้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๓/๒๔๙๖ การชำระเงินไถ่ถอนการขายฝากที่ดิน ไม่มีกฎหมายบังคับให้ทำตามแบบหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ จึงสืบพยานบุคคลได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๔๙๘ ทำสัญญาขายฝากที่ดินกัน พอถึงวันครบกำหนดไถ่ถอนผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิขอไถ่ แต่การแก้ไขผิดขัดข้องเพราะที่ดินถูกอายัดไว้ อันไม่ใช่เป็นความผิดของฝ่ายผู้ซื้อหรือผู้ขายฝาก จึงต้องเลื่อนกำหนดไปวันอื่นซึ่งพ้นกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาแล้ว เช่นนี้ต้องถือว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่คืนตามสัญญาแล้ว ผู้ซื้อฝากต้องยอมให้ไถ่ จะอ้างว่ามาไถ่เมื่อพ้นกำหนดสัญญาแล้วไม่ได้

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๘๓/๒๕๐๑ ผู้ขายฝากที่ดินไถ่ถอนขายฝากโดยชวนคนอื่นออกเงินไถ่บางส่วน เมื่อไม่ปรากฏเป็นอย่างอื่น ต้องถือว่าผู้ออกเงินประสงค์จะเป็นเจ้าของที่ดิน ผู้ไถ่ต้องโอนที่ดินให้ผู้ออกเงินตามส่วน

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๐๖ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกไปยังผู้ซื้อฝากตั้งแต่วันที่ขายฝาก ไม่ใช้เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่คืน จำเลยทำสัญญาเช่าห้องแถวกับเจ้าของเดิมก่อนโจทก์รับซื้อ ฝากห้องแถวจากเจ้าของเดิม โจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ไปยอมรับโอนทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของเดิมผู้โอนด้วย สัญญาเช่าของจำเลยนั้นจึงผูกพันโจทก์

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙/๒๕๐๙ ทำหนังสือขายฝากที่ดินมือเปล่าโดยไม่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีข้อความว่าถ้าไม่ไถ่คืนภายใน ๑ ปีก็ขาด แม้สัญญาขายฝากนั้นจะเป็นโมฆะก็ตาม แต่ก็เป็นที่เห็นได้ชัดว่า คู่กรณีได้มีเจตนาขายฝากต่อกันโดยแสดงเจตนาว่า ถ้าไม่ไถ่คืนภายใน ๑ ปี

ก็ขาด เมื่อผู้ขายฝากมอบสิทธิครอบครองในที่ที่ขายฝากนั้นให้แก่ผู้ซื้อครอบครองตั้งแต่วันขายฝากตลอดมา ก็ถือได้ว่าเมื่อพ้นกำหนด ๑ ปี นับแต่วันแสดงเจตนาขายฝาก ผู้ขายยอมสละสิทธิครอบครองซึ่งมีอยู่ในที่ที่ขายฝากให้โจทก์โดยเด็ดขาดตั้งแต่วันนั้นแล้ว

๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๔/๒๕๐๙ จำเลยทำสัญญาขายฝากนาพิพาทไว้กับโจทก์โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และมีเงื่อนไขว่าถ้าจำเลยไม่นำเงินมาไถ่ก็ให้โจทก์ทำนาเรื่อยไป การขายฝากจึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖ ดังนั้น โจทก์เข้าครอบครองนาพิพาทจึงเป็นการครอบครองแทนจำเลยและการที่โจทก์เข้าครอบครองจนกว่าจำเลยจะใช้เงินคืนเช่นนี้ ถึงจะนานสักกี่ปีก็ยังถือว่าครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของนาพิพาทอยู่นั่นเอง แม้โจทก์จะมีชื่อในแบบ ส.ค. ๑ และเสียภาษีบำรุงท้องที่ก็ตามก็ต้องถือว่าทำแทนจำเลยเช่นกัน

๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๓๑/๒๕๐๙ โจทก์ทำสัญญาขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้กับจำเลยมีกำหนด ๒ ปี ตามนัยมาตรา ๔๙๔ และ ๔๙๒ เป็นที่เห็นได้ว่ากฎหมายไม่ได้ห้ามโจทก์ใช้สิทธิไถ่ถอน ๒ ปี ดังนี้ภายในกำหนด ๒ ปี โจทก์จะใช้สิทธิไถ่เมื่อใดก็ได้ เมื่อจำเลยไม่ยอมให้ไถ่ก็ต้องถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยขอไถ่ที่ดินคืนได้

๑๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๒ - ๙๔๓/๒๕๑๕ ทำสัญญาขายฝากที่ดินมือเปล่าโดยมิช้อตกลงกันว่าถ้าไม่ไถ่ภายในกำหนด ๓ เดือน ให้ที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ โดยผู้ขายฝากไม่เกี่ยวข้องต่อไป ดังนี้ถึงแม้สัญญาขายฝากจะเป็นโมฆะเพราะมิได้จดทะเบียน แต่ก็ยังถือได้ว่าผู้ขายฝากได้สละสิทธิครอบครองไว้ล่วงหน้าตั้งแต่วันพ้นกำหนด ๓ เดือนแล้ว ผู้ซื้อย่อมได้สิทธิครอบครองตั้งแต่วันนั้น กรณีเช่นนี้ ไม่ใช่เรื่องที่ผู้ให้กู้ยอมรับเอาทรัพย์สินอย่างอื่นแทนจำนวนเงินที่กู้

๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๖/๒๕๑๗ ดอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝาก ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างกำหนดเวลาขายฝากย่อมตกได้แก่ผู้รับซื้อฝาก ที่มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่าทรัพย์สินที่ขายฝาก ถ้าไถ่ภายในเวลาที่กำหนดให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่ผู้ซื้อเลยนั้น หมายถึงเฉพาะตัวทรัพย์สินที่ขายฝากเท่านั้น ไม่รวมถึงดอกผลด้วย

๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๖/๒๕๑๘ จำเลยขายฝากเรือนแก่โจทก์ ชำระค่าไถ่เรือนบางส่วนในกำหนด แต่ส่วนที่เหลือจำเลยมิได้ชำระจนเกินกำหนดไถ่คืน เรือนตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่โจทก์เด็ดขาด

๑๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๒๓ บุคคลที่จะใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินต้องเป็นผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม ผู้รับโอนสิทธิและบุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ โจทก์เป็นเพียงเจ้าหน้าที่ของเจ้าของรวมคนหนึ่งที่ใช้สิทธิเรียกร้องในนามของตนเองแทนลูกหนี้ เพื่อป้องกันสิทธิของโจทก์ในมูลหนี้เท่านั้น การที่โจทก์มีหนังสือให้จำเลยทั้งสามไปดำเนินการให้โจทก์ไถ่ทรัพย์สินที่เจ้าของรวมอีกคนหนึ่งขายฝากไว้ นั้น ถือไม่ได้ว่าผู้มิสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินได้ใช้สิทธิขอไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืน

๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๑๔/๒๕๒๘ จำเลยทำสัญญาขายฝากบ้านไว้แก่โจทก์โดยไม่ได้จดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีเงื่อนไขว่าหากจำเลยไม่ไถ่คืนภายในกำหนด โจทก์มีสิทธิรื้อถอนบ้านไปได้ ดังนี้ เป็นการขายฝากบ้านซึ่งบ้านยังคงสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์อยู่ตามเดิมจนกว่าจำเลยจะไม่ไถ่คืน และโจทก์ได้รื้อถอนเอาไป ถ้าจำเลยไถ่คืนแล้วก็ไม่มีทางที่บ้านนั้นจะแปรสภาพเป็นสังหาริมทรัพย์ไปได้ จึงเป็นสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ หาใช่เป็นสัญญาซื้อขายไม้ที่ปลูกบ้านซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ไม่ เมื่อทำสัญญา

กันเองและมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยอมเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๙๑ ประกอบมาตรา ๔๕๖ โจทก์จะนำมาฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๗๐/๒๕๒๘ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินจดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว โจทก์จำเลยทำสัญญาต่อกันอีกหนึ่งฉบับว่าโจทก์มีสิทธิซื้อที่ดินคืนได้ภายใน ๑๐ ปี ดังนี้สัญญาที่ทำต่อกันไม่ใช่สัญญาขายฝากหรือนิติกรรมอำพราง แต่เป็นคำมั่นในการซื้อขายทรัพย์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง จึงมีผลผูกพันคู่กรณีใช้บังคับกันได้

ในกรณีทำสัญญาซื้อขายที่ดินอำพรางสัญญาขายฝากที่ดิน มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เฉพาะตามแบบของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ไม่ถือว่าเป็นแบบของสัญญาขายฝากด้วย สัญญาซื้อขายที่ดินตกเป็นโมฆะเพราะเป็นเจตนาลวงส่วนสัญญาขายฝากตกเป็นโมฆะเพราะ ไม่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามบทบัญญัติลาภมิควรได้

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๑๘/๒๕๓๐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ บุคคลที่จะใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากต้องเป็นผู้ขายเดิม ทายาทผู้ขายเดิม ผู้รับโอนสิทธิหรือบุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ เป็นการกำหนดตัวผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินไว้โดยเฉพาะเจาะจงแล้วโจทก์มิใช่บุคคลที่มีสิทธิในการไถ่ที่ดินพิพาทตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ดังนั้น แม้โจทก์จะเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของจำเลยที่ ๒ ผู้ขายฝากหรือไม่ก็ตาม โจทก์จะอ้างเหตุว่าที่พิพาทเป็นสินสมรสและขอใช้สิทธิไถ่ที่พิพาทหาได้ไม่

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๖/๒๕๓๐ จำเลยจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาทไว้กับ ช. สามิโจทก์ ๑ ปี จำเลยได้ไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แม้การไถ่ถอนจะไม่ได้จดทะเบียนก็ตาม ก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินในที่ดินยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่ในระหว่างโจทก์และจำเลยด้วยกันเอง ย่อมมีผลใช้บังคับกันได้ โจทก์ซึ่งเป็นทายาทของ ช. จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๖๒/๒๕๓๐ ข้อตกลงที่ผู้รับซื้อฝากยินยอมที่จะขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ขายฝาก เมื่อทรัพย์สินที่ขายฝากได้หลุดเป็นสิทธิของผู้รับซื้อฝากแล้ว เข้าลักษณะเป็นคำมั่นจะขายทรัพย์สินซึ่งบังคับกันได้ มิใช่เป็นการขยายเวลาไถ่ทรัพย์สินอันต้องห้ามตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๖

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐๘/๒๕๓๓ การที่ตัวการลงลายมือชื่อไว้ในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ ภายหลังจากจำเลยที่ ๑ โดยทุจริตได้นำใบมอบอำนาจดังกล่าวไปกรอกข้อความแล้วขายฝากที่พิพาทให้จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ เป็นกรณีเข้าลักษณะความรับผิดชอบของตัวการต่อบุคคลภายนอกตามมาตรา ๘๒๒ ซึ่งเป็นเรื่องที่ตัวแทนคือจำเลยที่ ๑ ทำการเกินอำนาจตัวแทน แต่ทางปฏิบัติของตัวการทำให้บุคคลภายนอกมีมูลเหตุอันสมควรจะเชื่อว่าการอันนั้นอยู่ภายในขอบอำนาจของตัวแทน ตัวการจึงต้องรับผิดชอบจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้สุจริต โจทก์ซึ่งเป็นทายาทของตัวการยอมไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการขายฝากที่ดินดังกล่าว

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๖๔/๒๕๓๓ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่ามีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อที่พิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญาเจตนาที่จะทำสัญญาขายฝากโดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อคู่สัญญามีได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ สัญญาขายฝากที่ทำกันเอง

จึงเป็นโมฆะ จำเลยผู้ซื้อจะอ้างสิทธิการได้มาซึ่งการครอบครองโดยนิติกรรมขายฝากนั้นไม่ได้ การที่จำเลยครอบครองที่พิพาทเป็นการครอบครองแทนผู้ขายฝาก จำเลยจึงไม่ได้สิทธิครอบครองในที่พิพาท เมื่อสิทธิครอบครองที่พิพาทของผู้ขายฝากถูกถอนคืนการให้ตกเป็นของโจทก์ จำเลยจึงต้องคืนที่พิพาทแก่โจทก์

๒๕. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๔๙๘/๒๕๓๔ จำเลยและจำเลยร่วมเป็นสามีภรรยากัน จำเลยได้ขายฝากที่ดินและบ้านอันเป็นสินสมรสไว้แก่โจทก์โดยจำเลยร่วมมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย การที่จำเลยร่วมไปติดต่อขอซื้อทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสดังกล่าวคืนจากโจทก์ผู้ซื้อ กรณีเป็นเรื่องที่จำเลยร่วมใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของตนคืนถือไม่ได้ว่าเป็นการชำระหนี้หรือเรียกทวงให้ชำระหนี้อันจะถือเป็นการให้สัตยาบันแก่การขายฝาก

๒๖. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๖๐๑/๒๕๓๕ หลังจากครบกำหนดเวลาการขายฝากแล้ว ส. ผู้ซื้อฝากกับ บ. ผู้ขายฝากทำหนังสือสัญญากันมีข้อความว่า “บ. ได้ให้เงิน ส. ค่าไถ่ถอนที่พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน ๓๓,๐๐๐ บาท ส. ขายคืนที่พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ บ.” ในวันที่ ส. รับเงินจาก บ. นั้น ส. และ บ. ได้พากันไปสำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อโอนที่ดินและบ้านพิพาทให้ บ. แต่ยังไม่โอนกันไม่ได้เพราะ บ. ไม่มีเงินค่าธรรมเนียมการโอน ได้ตกลงกันว่าก่อนปีใหม่ ๒ - ๓ วัน จะไปโอนกันใหม่ แต่ ส. ถึงแก่ความตายไปเสียก่อน แสดงว่า ส. จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินและบ้านพิพาท มิใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และข้อตกลงดังกล่าวมิใช่เป็นการขยายเวลาการขายฝาก เนื่องจากได้ครบกำหนดการขายฝาก และ บ. หมดยุติได้คืนการขายฝากไปก่อนแล้ว

๒๗. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๒๕๔๗/๒๕๓๕ ผู้ร้องซัดทรัพย์ได้ไถ่ถอนการขายฝากที่พิพาทซึ่งมี น.ส.๓ และรับมอบสิทธิครอบครองที่พิพาทจากจำเลยแล้ว แม้จะไม่มีจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ผู้ร้องก็ได้สิทธิครอบครองในที่พิพาทตามมาตรา ๑๓๗๘, ๑๓๗๙ จำเลยผู้ซื้อฝากไม่ใช่เจ้าของที่พิพาทที่โจทก์จะนำยึดเพื่อขายทอดตลาดได้อีกต่อไป ต้องปล่อยที่พิพาทที่ยึด

๒๘. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๓๕๔๕/๒๕๓๕ ศ. ปลูกสร้างตึกแถวพิพาทในที่ดินโดยมีข้อสัญญากับ น. ว่าเมื่อก่อสร้างเสร็จ และ ศ. ได้รับเงินช่วยค่าก่อสร้างจากผู้เช่า ศ. จะยกตึกแถวพิพาทให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ น. เมื่อขณะปลูกสร้าง จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ร่วมกับ น. ในขณะนั้นรู้เห็นยินยอมให้ น. ทำสัญญาดังกล่าว ต้องถือว่า น. มีสิทธิที่จะให้ก่อสร้างตึกแถวในที่ดินส่วนที่เป็นของจำเลยที่ ๑ ได้โดยไม่ถือว่าตึกแถวพิพาท เป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา ๑๐๙ (เดิม) (มาตรา ๑๔๖ ปัจจุบัน) เมื่อ ศ. ก่อสร้างตึกแถวพิพาทเสร็จและจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้ น. น. จึงเป็นเจ้าของตึกแถวพิพาทแต่เพียงผู้เดียว เมื่อ น. ถึงแก่กรรมและทำพินัยกรรมยกตึกแถวพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทและจำเลยที่ ๑ ซึ่งไม่ใช่เจ้าของตึกแถวพิพาทไม่มีอำนาจทำสัญญาขายฝาก นิติกรรมขายฝากตึกแถวพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยร่วมจึงไม่มีผลบังคับ จำเลยร่วมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาท ศาลย่อมมีอำนาจเพิกถอนนิติกรรมขายฝากตึกแถวพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยร่วมได้

๒๙. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๑๐๔๘/๒๕๓๖ โจทก์ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจเพื่อให้จำเลยที่ ๑ นำที่พิพาทไปจำหน่ายราคาโดยมิได้กรอกข้อความ จำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวไปทำนิติกรรมซื้อขายที่พิพาท หนังสือมอบอำนาจดังกล่าวจึงเป็นเอกสารปลอม ต้องถือว่านิติกรรมการซื้อขายที่พิพาท มิได้เกิดขึ้น กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทคงเป็นของโจทก์ไม่ตกเป็นของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิขายฝากที่พิพาท แม้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จะจดทะเบียนรับซื้อฝากที่พิพาทจากจำเลยที่ ๑ ไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ โจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายและขายฝากที่จำเลยที่ ๑ ทำไปได้

๓๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๙๐ - ๓๓๙๑/๒๕๓๘ โจทก์ฝ่ายหนึ่งกับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ อีกฝ่ายหนึ่งทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินซึ่งกันและกัน แต่ที่ดินและบ้านของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ นั้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้นำไปขายฝากไว้กับจำเลยที่ ๓ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์จึงอยู่ในฐานะผู้รับโอนสิทธิไถ่ทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ (๒) จำเลยที่ ๓ ต้องรับการไถ่ เมื่อโจทก์มีเงินจำนวนที่เป็นสินไถ่ แต่จำเลยที่ ๓ ไม่ยอมรับ โจทก์ได้นำเงินไปวางที่สำนักงานวางทรัพย์สินก่อนพ้นกำหนดไถ่ จำเลยที่ ๓ จึงปฏิเสธไม่ยอมรับการไถ่ถอนการขายฝากไม่ได้

๓๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๗๗/๒๕๓๙ คู่สัญญาตกลงกันขายฝากที่ดินและบ้านพิพาท และขณะนั้นบนที่ดินมีบ้านพิพาทปลูกอยู่ บ้านพิพาทจึงเป็นส่วนควบของที่ดินนั้น แม้ในหนังสือสัญญาขายฝากจะไม่ได้ระบุบ้านพิพาทไว้ในสัญญาก็ตาม บ้านพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ทันทีที่ได้ทำสัญญาขายฝากตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้โดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง จึงถือได้ว่าเป็นการขายฝากบ้านพิพาทด้วย

๓๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๐๗/๒๕๔๐ การใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก โจทก์ผู้ขายฝากจะต้องแสดงเจตนาเพื่อขอไถ่ต่อจำเลยผู้ซื้อฝากและจะต้องนำสินไถ่ตามราคาที่ยขายฝากพร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมการไถ่พร้อมในวันไถ่การขายฝากด้วยตามมาตรา ๔๙๙ และมาตรา ๕๐๐ เพราะเป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ไถ่มีหน้าที่จะต้องชำระตอบแทนให้แก่จำเลย เมื่อโจทก์ไม่มีเงินสินไถ่จำนวนเพียงพอที่จะไถ่การขายฝากจากจำเลยได้ จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว

๓๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๔๑ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๙ บัญญัติให้กำหนดสินไถ่กันไว้ได้ การที่โจทก์ตกลงกับ ส. และจำเลยทั้งสองให้ชำระดอกเบี้ยในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก จึงเป็นการกำหนดให้ ส. และจำเลยทั้งสองชำระสินไถ่ให้โจทก์ทั้งสองบางส่วนนั่นเอง

๓๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๐๔/๒๕๔๒ โจทก์ได้นำที่พิพาทขายฝากให้แก่ ว. มีกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอน ๑ ปี สิทธิครอบครองจึงตกอยู่แก่ ว. ตั้งแต่จดทะเบียนขายฝาก โจทก์คงมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินคืนภายในกำหนด ๑ ปี ตามมาตรา ๔๙๑ ครอบคลุม ๑ ปีแล้ว โจทก์ไม่ไถ่ทรัพย์สินคืน สิทธิครอบครองในที่พิพาทย่อมตกเป็นของ ว. ผู้ซื้อฝากเท่านั้น การที่โจทก์เพียงแต่นำป้ายไปปักประกาศในที่พิพาทว่าเป็นของโจทก์และห้ามบุคคลภายนอกเกี่ยวข้อง หาเป็นการแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือครอบครองแทน ว. เนื่องจากไม่มีการบอกกล่าวไปยัง ว. ผู้มีสิทธิครอบครอง

๓๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๔๘/๒๕๔๒ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือสำคัญเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ซึ่งทางราชการออกให้มีชื่อจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ต่อมาจำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดิน โดยอ้างว่าซื้อมาจากจำเลยที่ ๑ ตามหนังสือสัญญาขายฝาก โจทก์ยื่นคำคัดค้านว่าที่ดินพิพาทจำเลยที่ ๑ ได้ขายให้โจทก์ก่อนแล้วตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนี้ แม้โจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ ก็ตาม ฐานะของโจทก์ก็มีเพียงขอให้เพิกถอนสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ที่ทำให้โจทก์ต้องเสียเปรียบเท่านั้น แต่ในการจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาท จำเลยที่ ๒ ได้เสียค่าตอบแทนชำระเงินค่าที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ไม่รู้หรือควรได้ว่าโจทก์ได้ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ แล้ว เมื่อจำเลยที่ ๒ ได้จดทะเบียนขายฝากรับโอนที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ โดยเสียค่าตอบแทนและกระทำการโดยสุจริตแล้ว โจทก์ย่อมไม่อาจที่จะเพิกถอนนิติกรรมขายฝากระหว่างจำเลยทั้งสองได้

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๗๒/๒๕๔๓ จำเลยปลอมหนังสือมอบอำนาจของโจทก์โดยไม่มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์เพื่อขายฝากที่ดินพร้อมบ้านของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายฝากที่ดินพร้อมบ้านดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ แต่โจทก์ต้องฟ้องผู้รับซื้อฝาก ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและได้ลาภงอกอันเนื่องจากนิติกรรมที่ได้ทำการจดทะเบียนตามที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโดยไม่ชอบ เข้ามาเป็นจำเลยด้วย มิฉะนั้นศาลก็ไม่อาจพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝากที่ดินพร้อมบ้านระหว่างโจทก์กับผู้รับซื้อฝากได้

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๒๙/๒๕๔๓ จำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินไว้แก่ ก. บิดาโจทก์ระหว่างที่ยังอยู่ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝาก จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินดังกล่าวกับโจทก์ ต่อมา จำเลยทำสัญญากับ ก. ว่าไม่ประสงค์จะไถ่ถอนและขอสละสิทธิไถ่ถอน ดังนี้ ข้อตกลงระหว่างจำเลยกับ ก. ถือได้ว่าเป็นการขายขาดที่ดินให้แก่ ก. โดยทำสัญญากันเอง จึงไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย จำเลยยังมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากอยู่ และภายในกำหนดระยะเวลาขายฝากจำเลยย่อมมีสิทธินำที่ดินไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์ได้ ซึ่งมาตรา ๔๔๗ ได้กำหนดให้ผู้รับโอนสิทธิไถ่ถอนทรัพย์สินนั้นได้ด้วย เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายกับโจทก์ โจทก์ย่อมอยู่ในฐานะผู้รับโอนสิทธิมีสิทธิไถ่ที่ดินได้

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๕๖/๒๕๔๓ จำเลยปลูกสร้างอาคารในที่พิพาททั้งก่อนและหลังทำสัญญาขายฝากที่พิพาทกับโจทก์ โดยโจทก์รับรู้และยินยอมให้ปลูกสร้างแต่โจทก์ทำสัญญาขายฝากเฉพาะที่พิพาทโดยระบุไว้ในสัญญาว่าสิ่งปลูกสร้างไม่มี มิใช่ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง แสดงว่าจำเลยเข้าใจว่าตนมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ต่อไปจนแล้วเสร็จเพราะเชื่อว่าตามสัญญาขายฝากตนมีสิทธิไถ่ที่พิพาทคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งตามกฎหมายให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่โจทก์เลย แต่เมื่อจำเลยไม่ได้คืนภายในกำหนด ที่พิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ การปลูกสร้างอาคารในที่พิพาทของจำเลยจึงเป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต กรณีไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับได้ จึงต้องอาศัยกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม มาตรา ๑๓๑๐ วรรคหนึ่ง ทำให้โจทก์ได้เป็นเจ้าของโรงเรือนแต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้น เพราะสร้างโรงเรือนให้แก่จำเลย แต่ถ้าโจทก์แสดงได้ว่ามิได้มีความประมาทเลินเล่อจะบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือนและเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไปและทำที่ดินให้เป็นตามเดิมก็ได้ เมื่อโจทก์มิได้นำสืบให้เห็น แต่กลับปล่อยให้จำเลยปลูกสร้างต่อไปโดยมิได้ห้ามปราม หรือขอให้จำเลยยุติการก่อสร้าง โจทก์จึงไม่อาจบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือนและเรียกให้จำเลยรื้อถอนไป และไม่อาจเรียกค่าขาดประโยชน์ได้

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๐/๒๕๔๔ ผู้ขายฝากได้ไถ่ที่พิพาทจากผู้ซื้อภายในกำหนดในสัญญาขายฝากแล้ว แม้จะไม่มีกรจดทะเบียนไถ่จากขายฝากก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินในที่พิพาทยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่มีผลใช้บังคับยืนยันกันเองได้ แม้ยังมีได้มีการจดทะเบียนไถ่ที่ดินที่ขายฝาก ก็ตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ซึ่งมีผลบังคับยืนยันกันไต่ระหว่างคู่สัญญา ผู้จัดการมรดกของผู้ขายฝากย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนและฟ้องร้องขอให้ผู้ซื้อจดทะเบียนไถ่จากขายฝากที่ดินในระยะเวลาใดก็ได้ตามมาตรา ๑๓๓๖

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๑๑/๒๕๔๔ โจทก์จำเลยเจตนาขายฝากที่ดินพิพาท ไม่มีเจตนาที่จะผูกพันตามสัญญาขายที่ดินพิพาทที่ทำกันไว้โดยมีการทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขายที่ดินดังกล่าว จึงเป็นการแสดงเจตนาหลงโดยสมรู้กันระหว่างโจทก์จำเลยตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ วรรคหนึ่ง ส่วนสัญญาขายฝากที่ดินถูกอำพรางไว้โดยสัญญาขายก็ตกเป็นโมฆะเช่นกัน เนื่องจากไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๕๕ วรรคสอง และมาตรา

๑๕๒ เมื่อสัญญาทั้งสองฉบับต่างตกเป็นโมฆะ โจทก์จำเลยต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม กรณีต้องบังคับตาม บทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้ โดยโจทก์ต้องคืนเงินให้จำเลย จำเลยต้องคืนที่ดินพิพาทให้โจทก์

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๐/๒๕๔๖ ส. ทำสัญญาขายฝากบ้านพิพาทซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินพิพาท แก่ ล. ภริยาโจทก์ แม้ระบุชื่อสัญญาว่าเป็นสัญญาขายฝากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื้อหาสัญญาระบุขาย ฝากบ้านพร้อมที่ดินพิพาท ทั้งเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สิน ล. อาศัยสัญญาขายฝากไปทำสัญญาเช่าที่ดิน พิพาทจากวัด พ. ทันที และคำฟ้องโจทก์ที่ว่าโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยเพราะประสงค์เช่าอยู่อาศัยในบ้านพิพาทเอง พฤติการณ์มีเหตุผลน่าเชื่อว่า ล. รับซื้อฝากบ้านพิพาทเพื่ออยู่อาศัย มิใช่รื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงเป็น การขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคู่สัญญาทำสัญญากันเองโดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ประกอบด้วย มาตรา ๔๙๑ โจทก์ไม่ใช่เจ้าของบ้านพิพาทจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากบ้านพิพาทและเรียก ค่าเสียหายจากจำเลย

ในกรณีที่ได้อำนาจที่ขายฝากแล้วสร้างใหม่ แม้จะใช้ไม้ของเรือนหลังเดิมบางส่วนและใช้เลขที่บ้าน เดิมก็ถือว่าวัตถุแห่งสัญญาขายฝากสิ้นสภาพไปแล้ว ผู้ซื้อฝากไม่ได้กรรมสิทธิ์ในเรือนหลังใหม่นี้ แม้ผู้ขายฝาก จะเป็นผู้รื้อไปเองก็ตาม

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๙๕/๒๕๕๔ หนังสือสัญญาระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยที่ ๑ มีข้อความว่า “ผู้จะขายยอมตกลงขายฝากที่นาไว้... เป็นราคาเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท มีกำหนด ๒ ปี นับแต่วันที่ทำสัญญา ถึงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๓ หากไม่มีเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท มาคืนให้ผู้ซื้อ ผู้ขายยอมให้นาจำนวน ๑๕ ไร่ ตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ ณ วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๓” มีความหมายเพียงว่า จำเลยที่ ๑ จะยอมให้กรรมสิทธิ์ ในที่นาตกไปยังโจทก์ทั้งสอง ก็ต่อเมื่อจำเลยที่ ๑ ไม่ชำระเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท คืนแก่โจทก์ทั้งสองเมื่อถึงเวลา ที่กำหนดมิใช่เรื่องที่จำเลยที่ ๑ ตกลงให้กรรมสิทธิ์ในที่นาตกไปยังโจทก์ทั้งสองทันทีโดยมีข้อตกลงกันว่าจำเลย ที่ ๑ อาจไถ่ที่นานั้นคืนได้ในภายหลัง อันจะต้องด้วยลักษณะของสัญญาขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ แต่เป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ ได้รับเงินจำนวนหนึ่งไปจากโจทก์ทั้งสองและตกลงว่าจะ ชำระคืนให้ อันเข้าลักษณะเป็นการกู้เงิน และหนังสือสัญญาดังกล่าวยอมใช้เป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมได้ผู้ขาย ฝากจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายฝาก มิฉะนั้นผู้รับซื้อฝากไม่ได้กรรมสิทธิ์แม้จะรับซื้อฝากไว้โดยสุจริตและ เสียค่าตอบแทนก็ตาม

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙๘/๒๕๕๐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ เมื่อจำเลยได้ขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์แล้ว กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมตกแก่โจทก์ การที่จำเลยอยู่ใน บ้านซึ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาทของโจทก์จึงเป็นการละเมิด จำเลยยอมไม่มีสิทธิที่จะอาศัยอยู่ในที่ดินพิพาท อีกต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ หากจำเลยไถ่ถอนภายในกำหนดระยะเวลาแล้วโจทก์มิให้ไถ่ถอน ก็ชอบที่จำเลยจะฟ้องร้องขอให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาต่อไป ไม่เกี่ยวข้องกับเรื่องอำนาจฟ้องของโจทก์

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๗๓/๒๕๕๕ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๒ ผู้ไถ่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากก็ต่อเมื่อได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่แล้ว ดังนั้น แม้ ศาลชั้นต้นจะมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำเลยที่ ๒ ไปจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากที่ดินพิพาทโดยปลอดจำนอง และรับสินไถ่ตามคำขอบังคับของผู้ร้อง แต่เมื่อผู้ร้องยังไม่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ กรรมสิทธิ์

จึงยังไม่ตกเป็นของผู้ร้องตามบทกฎหมายดังกล่าว ที่ดินพิพาทยังเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๒ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยที่ดิน

● ค่าธรรมเนียม

- การจดทะเบียนขายฝาก ขายฝากเฉพาะส่วน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการขาย คือเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก, แบ่งไถ่จากขายฝาก, ปลดเงื่อนไข การไถ่จากขายฝาก ระบุสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนที่กัน) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

- ในการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากโดยเสนหามีค่าตอบแทน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างประเภทให้หรือประเภทขายแล้วแต่กรณี และให้ระบุในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่ (ท.ด.๖) ข้อ ๑ ต่อจากคำว่า “โดยเหตุที่ผู้โอนได้” ลงไปว่า “โอนให้ หรือโอนขายเป็นจำนวนเงิน (แล้วแต่กรณี)”

- กรณีการจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเรียกค่าจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๕ หรือร้อยละ ๒ แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการโอนสิทธิการไถ่โดยเสนหามีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก และค่าธรรมเนียมไถ่จากขายฝากกรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข) (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓๐)

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ เรียกเก็บเป็นตัวเงินเช่นเดียวกับประเภทขายหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๕๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ได้วางทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีขายฝาก ซึ่งตามมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือเป็น การ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕)

- การนับจำนวนปีที่ถือครองกรณีไถ่จากขายฝาก การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้ขายฝากได้ทำการไถ่จากขายฝากภายในกำหนดแล้วขายฝากใหม่ จำนวนปีที่ถือครองต้องเริ่มนับใหม่นับแต่วันได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจนถึงวันขายฝากใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๔๔๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๒๙๙๖๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๕)

- กรณีที่ได้ที่ดินมาโดยทางมรดก ต่อมาได้ขายฝากและไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาในสัญญาขายฝาก ในการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อไปต้องถือว่าเป็นการขายที่ได้มาโดยทางอื่น ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ส่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๙๖๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๕๐๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๙)

- การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีอากรแสดมภ์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลบังคับใช้เป็นต้นมาเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสดมภ์ คำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก โดยใช้ฐานในการคำนวณ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นบุคคลธรรมดา ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นนิติบุคคล ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(๓) สำหรับอากรแสดมภ์เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

อนึ่ง กรณีผู้รับซื้อฝากซึ่งมีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสดมภ์ มิได้มายื่นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้มีการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสดมภ์ ในนามของผู้รับซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙)

● ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

มีแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓ ดังนี้

(๑) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ไม่ถือเป็นการขาย ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องนำสินไถ่ไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

การรับไถ่สิ่งหามิตรีพย์จากชายฝาก หรือการไถ่สิ่งหามิตรีพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์สิน ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สิน ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ดังนั้น การไถ่สิ่งหามิตรีพย์จากชายฝาก ภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำหรือหากำไรตาม มาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๓ (๑๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษี ธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่สิ่งหามิตรีพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีการไถ่จากชายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมาย กำหนด เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้รับซื้อฝากกับผู้ขายฝาก ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาดจากการฝากขาย ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางค้ำหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๕) กรณีไถ่จากชายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ที่ได้กระทำก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ การนับระยะเวลาการได้มาให้นับระยะเวลาที่ขายฝากรวมเข้าด้วย ถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่เคยตกไปเป็นของผู้ซื้อฝาก

กรณีไถ่จากการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ ตั้งแต่เวลาที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สิน หากต่อมาได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ไถ่จากชายฝาก ซึ่งรวมระยะเวลาการ ได้มาก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างการขายฝากและระยะเวลาภายหลังจากการขายฝากแล้วเกิน ๕ ปี ย่อม ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีไถ่ถอนจากชายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด การนับระยะเวลาการได้มาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ไถ่ไถ่จากการขายฝาก

● ค่าอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนไถ่จากชายฝากที่ดิน เป็นการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่จดทะเบียนซื้อขายตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ใบรับเงินจากการไถ่จากชายฝาก จึงไม่เข้าลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๐๕๕๘ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๑๘)

- การจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตาม ลักษณะแห่งตราสาร ๒๘(ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเสีย ค่าอากรแสตมป์จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

โดยที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ดังนั้น การรับไถ่สิ่งหามทรัพย์จากขายฝากหรือการไถ่สิ่งหามทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่กฎหมายว่าด้วยการขายฝากดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นมา เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามผลการพิจารณาของกรมที่ดิน และเรียกเก็บภาษีอากรตามผลการพิจารณาของกรมสรรพากร ดังนี้

● ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

เรียกเก็บโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ ดังนี้

๑. การเรียกเก็บให้คำนวณระยะเวลาการถือครอง ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

๒. สำหรับฐานที่ใช้คำนวณ

๒.๑ กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดา จำนวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

๒.๒ กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บร้อยละ ๑ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้ อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

● ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

การไถ่สิ่งหามทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร โดยหลักการจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กรณีการรับไถ่สิ่งหามทรัพย์จากขายฝากหรือการไถ่สิ่งหามทรัพย์จากขายฝากโดยการวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

- **ค่าอากรแสตมป์ใบรับ**

เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ คำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน ใ้ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

“หมายเหตุ การใ้ถอนสิทธิทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับ ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับใ้ถอนสิทธิทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่เมื่อการใ้ถอนจากการขายฝากนั้น มี การทำนิติกรรมที่เป็นการก่อให้เกิดการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนิติกรรม ดังกล่าวเป็นเหตุใ้มีการออกใบรับและมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ผู้รับซื้อฝากย่อมมีหน้าที่ต้องเสียอากร แสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับ แห่งบัญญัติตราอากรแสตมป์”



คำสั่งที่ ๑๑/๒๕๐๐

เรื่อง การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝาก
ในกรณีคู่สัญญาตาย

ด้วยเห็นเป็นการสมควรวางระเบียบการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝากในกรณี
ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตาย เพื่อถือเป็นหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้จำนองตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอน
จำนองได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว ส่วนการชำระหนี้จำนองคู่กรณีอาจชำระหนี้และสลักหลัง
สัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

(๒) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากการ
ขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนการขายฝาก คู่กรณีอาจ
สลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

(๓) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้
ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

ก. ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก เมื่อได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดก
จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ใดเป็นผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอน
จำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้
ในสารบบ

ข. ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้วโดยสลักหลังไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำ
หลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกัน แล้วคืนโฉนดและสัญญาให้แก่ผู้จำนองก่อนที่ผู้รับจำนองตายก็ให้ผู้จำนอง
จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองไปได้ตามหลักฐานนั้น

(๔) ในกรณีที่ดินที่จดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนการ
ขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่กรณีจะเข้าลักษณะตาม ข้อ ๓ ก. ข. ก็ให้ปฏิบัติ
ตามนั้น โดยอนุโลม

(๕) ในกรณีที่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินหลายคนได้มีการจ้างหรือขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่า ผู้จ้างหรือผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจ้างหรือขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินหรือโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

(๖) ในกรณีที่ผู้รับจ้างหรือผู้รับซื้อฝากหลายคน ปรากฏว่าผู้รับจ้างหรือผู้รับซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจ้างหรือขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับจ้างหรือโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป คำสั่งใดที่มีข้อความอย่างเดียวกันหรือแย้งหรือขัดต่อคำสั่งนี้ให้ยกเลิก

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐

(ลงชื่อ) ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน

และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความรวดเร็ว และดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙” -ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป -การบังคับใช้

ข้อ ๓. ให้ยกเลิก ระเบียบคำสั่งที่

(๑) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๕/ ๒๔๗๑ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ยกเลิก

พระพุทธศักราช ๒๔๗๑

(๒) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม

พุทธศักราช ๒๔๗๗

(๓) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม

พุทธศักราช ๒๔๘๓

(๔) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน

พุทธศักราช ๒๔๘๓

(๕) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๘๔ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๘๔

(๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๔๘๖

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๔๑๕/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๔๙๑

(๘) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔

(๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๑๒/๑/ว ๙๙๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๙

(๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๙๐๖๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒

(๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/ว ๓๙๒๑๔ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๓๕

(๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๙๓๘ ลงวันที่ ๒๕

กันยายน ๒๕๔๑

(๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๒๒๙๗ ลงวันที่ ๑๐

พฤศจิกายน ๒๕๔๑

(๑๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

(๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๙๓๓๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๕ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือ ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

-กรณีมีข้อขัดแย้งกัน

ข้อ ๔. ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตาม ระเบียบนี้

-ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕. เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

-การยื่นคำขอ

ข้อ ๖. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

-สอบสวนตาม

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ฯ

ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนการกำหนดสินไถ่กันไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด

-กำหนดสินไถ่

ข้อ ๗. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาและพยานหลักฐาน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝาก ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากให้ชี้แจงหลักเกณฑ์สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดี ข้อเสียของการขายฝาก โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับภาระจำนองหากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

-สอบสวนเจตนา

และชี้แจงการ

ขายฝาก

“ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตาม

-แบบบันทึกถ้อยคำ

ผู้ขายฝาก รับทราบ

คำชี้แจง

ตัวผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๘. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญา
ลงไว้ต่อท้ายคำว่า “ขายฝาก” ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก)
ในสัญญาขายฝาก และช่องประเภทการจดทะเบียนในสารบัญญัตจดทะเบียน โดยจะ
กำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินสิบปีนับแต่เวลาขายฝาก

-การกำหนดเวลา

ไถ่ถอนไม่เกิน

๑๐ ปี

ข้อ ๙. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างใน
ที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้

การสอบสวนและระบุ

เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

-กรณีที่ไม่แล้ว

(๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ขายฝาก และผู้ขายฝากประสงค์จะ
จดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวไว้

-กรณีขายฝากรวม

กับที่ดิน

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับซื้อฝากที่ดินหรือเป็นของ
บุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้
ระบุว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับซื้อฝากหรือเป็นของ
บุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้รับซื้อ
ฝากหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดิน
ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขาย
ฝากเฉพาะที่ดิน

-กรณีขายฝาก

เฉพาะที่ดิน

(๔) การขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคน
ละคนกันต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว
เป็นของผู้ขายฝาก และยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอม
ของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอม
ให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่

-กรณีขายฝาก

เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๑๐. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่าได้
ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้น
ไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในหนังสือ
สัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

-การจำหน่ายทรัพย์

ระหว่างขายฝาก

กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับ
ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึก

-การบันทึกการแจ้ง

ผู้ขายฝากทราบถึง

ถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากเดิมว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอน
นี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

ข้อ ๑๑. กรณีการคำนวณระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญาขายฝาก ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ถ้าทำสัญญาขาย
ฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ จะต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒. การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้ *ชื่อประเภท*

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลง หรือขายฝาก
อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว
หรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายฝาก มีกำหนด...ปี”

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อ
ประเภทว่า “ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด....ปี”

(๓) กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญา
ขายฝาก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่จากขายฝาก” หรือ “ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน”
แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับ
เดียวกันหรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมาเกิดการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีก
หลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝาก
ที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลง
ตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งไถ่จากขายฝาก”

(๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขาย
กำหนดเวลาไถ่ โดยเสนาหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบ
และให้ถ้อยคำยินยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก” หรือ
“โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

(๖) กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือ
สัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่
ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้วให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดเงื่อนไขการ
ขายฝาก” หรือ “ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

(๗) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญา -“โอนมรดก ขยายกำหนดเวลาได้ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น ให้เขียน สิทธิการไถ่” ชื่อประเภทว่า “โอนมรดกสิทธิการไถ่”

(๘) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝาก -“ระงับสิทธิการไถ่ หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาได้ ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)” ตกลงเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ ให้เขียนชื่อ ประเภทว่า “ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)”

(๙) กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาได้ภายใน -“ขยายเวลาได้” กำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยาย กำหนดเวลาได้กี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี กรณีนี้ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก ครั้งที่.....(กำหนด.....)”

(๑๐) กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์ -“แบ่ง.....” จะแบ่งแยก หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้ (ระหว่างขายฝาก)” เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)” หรือ “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)” แล้วแต่กรณี

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๓. การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) *การเขียนคำขอ ให้ปฏิบัติดังนี้*

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี - *ชื่อประเภท*

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

กรณีผู้ขายฝากที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อ และหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขายฝากทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับซื้อฝากลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม - *ชื่อผู้รับซื้อฝาก*
ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝาก หากมีหลายคนให้เขียน หมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วน ให้บรรยาย ณ ริมด้านซ้าย ของคำ - *ทางข้างกรณีขาย*
ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัตินิติกรรมให้ *ฝากเฉพาะส่วน*
ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายฝากเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคง

มีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม”

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย *-การบันทึก ท.ด.๑*

ข้อ ๑๔. การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการ ดังนี้ *-การจัดทำสัญญาหรือ*

(๑) การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ขายฝากหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับซื้อฝากหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่ แล้วแต่กรณี *บันทึกข้อตกลงรูปแบบสัญญา*

(๒) การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา *-กรณีใช้ ท.ด.๑๖*

(๓) การจดทะเบียนประเภท ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา *-กรณีใช้ ท.ด.๙*

(๔) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้ *-การบรรยายไถ่จากขายฝาก*

กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า *-การบันทึกรับเงินค่าไถ่*

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการถูกต้องแล้วแต่ วันที่เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า *-การบันทึกรับเงินค่าไถ่กรณีแบ่งไถ่*

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลง *จากขายฝาก*

วันที่.....เดือนพ.ศ.เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๑๕. การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากอาจโอนกัน -การสอบสวนกรณี
ได้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุ โอนสิทธิการไถ่
ข้อความในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากให้ชัดเจนว่า “โอนให้หรือโอนขาย
เป็นจำนวนเงิน

ข้อ ๑๖. ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มี -แก่ทะเบียนทั้งสอง
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก่ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดย
ให้จัดบันทึกสาระสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับ
เจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๗. การแก่ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียน -การเขียนชื่อในการ
ชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อม
หมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝากลงไว้ แล้วให้
เขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” กำกับไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมี
กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไป
ตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจด -การนำทางข้าง
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้หมายเหตุในสารบัญ
จดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือ -ตัวอย่าง ท.ด.๑,
สัญญา บันทึกข้อตกลง และการจัดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบ
หนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างและแบบทำระเบียบ (ตามตัวอย่าง
หมายเลข ๑ - ๑๒)

ข้อ ๑๘. การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการ ดังนี้

(๑) คำขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝากให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ -ผู้ยื่นคำขอและ
ยื่นคำขอโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงาน
เจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

(๒) ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และใน -การเขียนชื่อ
รายการจดทะเบียนแปลงเดิมในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายให้ปรากฏการขายฝาก
โดยเขียนคำว่า “(ระหว่างขายฝาก)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทแบ่งแยกการจด
หมายเหตุ

ทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔)

-มีตัวอย่างที่ ๑๔

(๓) โฉนดที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการ จดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้กรณีที่ชื่อผู้ขายฝากหรือผู้รับซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๕)

-การเขียนชื่อหน้าที่ดินแปลงแยก และการหมายเหตุ

(๔) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้รับซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้รับซื้อฝากเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้รับซื้อฝากไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” สำหรับรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๓) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นที่การขายฝากมิได้ครอบไปด้วยไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)

-มีตัวอย่างที่ ๑๕

-การกำหนดผู้ได้รับแปลงคงเหลือและการหมายเหตุ

(๕) การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ให้จดทะเบียนประเภท.....(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗)

-มีตัวอย่างที่ ๑๖

-แปลงแยกพ้นจากสิทธิไถ่

(๖) กรณีที่ที่ดินได้จดทะเบียนขายฝากไว้ และต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในระหว่างขายฝาก ภายหลังคู่สัญญาจะตกลงกันไถ่จากขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ ให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๘)

-มีตัวอย่างที่ ๑๗

-กรณีแบ่งไถ่จากขายฝาก

การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการนี้ด้วย

-มีตัวอย่างที่ ๑๘

-ให้ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย

หมวด ๔ การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๙. การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ *-การลงลายมือชื่อผู้ขอ*

ข้อ ๒๐. ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคล ดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือ ชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด *-การพิมพ์ลายนิ้วมือ*

หมวด ๕ การประกาศ

ข้อ ๒๑. กรณีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดิน ดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเว้นแต่กรณีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระบุสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัย ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม *-กรณีต้องประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗*

หมวด ๖ การขยายกำหนดเวลาไถ่ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

ข้อ ๒๒. หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี *-หลักฐานขยายเวลาไถ่ต้องทำก่อนครบเวลาขายฝาก*

การขยายกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
 ในที่ดินผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย
 ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาจดทะเบียน
 หรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

-กรณีขอจด
 ทะเบียนขยายเวลา
 ได้ขอจดฝ่ายเดียว
 ไม่ได้

กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้ภายใน
 กำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียน
 ขยายกำหนดเวลาได้แต่ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมา
 แสดง แต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้เมื่อพ้นกำหนดเวลาได้ตาม
 สัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาได้ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือ
 หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาได้ตาม
 สัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาได้ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึง
 สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้

-กรณีขอจด
 ทะเบียนขยายเวลา
 ได้ก่อนครบเวลา
 ขายฝาก
 -กรณีขอจดทะเบียน
 ขยายเมื่อครบเวลา
 ขายฝากไปแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าในการขยายกำหนดเวลาได้
 จากขายฝากมีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาแสดง
 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือ
 หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. หรือ
 หน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือ
 สัญญาขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากด้วย

-การสอบสวน
 เกี่ยวกับหลักฐาน
 ขยายเวลาของ
 ผู้ซื้อฝาก

ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาได้กันกี่ครั้งก็ได้ แต่
 กำหนดเวลาได้รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวล
 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็น
 อสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาได้รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขาย
 ฝาก เช่น นาย ก. ขายฝากที่ดินไว้กับ นาย ข. กำหนดเวลาได้ภายใน ๕ ปี นับแต่
 วันทำสัญญาขายฝาก คือวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๔๑ ต่อมาทั้งสองฝ่ายตกลงขยาย
 กำหนดเวลาได้ต่อไปอีก ๕ ปี สัญญาขายฝากก็ต้องครบกำหนดเวลาได้ในวันที่ ๑๖
 เมษายน ๒๕๕๑ เป็นต้น

-ขยายกี่ครั้งก็ได้
 เมื่อรวมกันแล้ว
 ทั้งหมดไม่เกิน
 ๑๐ ปี

ในการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝาก
 และผู้รับซื้อฝาก ได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาได้กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม
 แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้
 หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยาย
 กำหนดเวลาได้จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ
 ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาได้

-ขยายเวลาได้
 กันเองหลายครั้ง
 ก่อนจดขยายใหม่
 ต้องจดของเดิมก่อน

ข้อ ๒๓. กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายใน - การขอจดทะเบียน
กำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวล - ไถ่กรณีวางสินไถ่ต่อ
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้ว ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์สินดังกล่าว - สำนักงานวางทรัพย์สิน
พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากมา
แสดงว่าได้มีการไถ่แล้วตามนัยมาตรา ๔๙๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์สินโดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้มา - กรณีวางทรัพย์สินแต่
แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่ไม่ได้นำหนังสือแสดงสิทธิ - นำเอกสารสิทธิมา
ในที่ดินมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกักตักไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับ - จัดไถ่ไม่ได้
สำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายุดีให้ทราบถึงกรณีของผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สิน ตามนัยมาตรา
๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่
เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจด
ทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๔. ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา การดำเนินการก่อน
และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้ - จดทะเบียน

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนประเภทขายฝาก ก่อนจดทะเบียน - การชี้แจง
ให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๙) - หลักเกณฑ์ขายฝาก
ให้ผู้ขายฝากทราบ โดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อ - แก่ผู้ขายฝาก
รับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกักตักไว้ - มีตัวอย่างที่ ๑๙
กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อม
หนังสือสัญญาขายฝาก

กรณีการจดทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา - ให้หัวหน้าฝ่าย
หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝาก - ทะเบียนเป็นผู้จด
ด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่าย - ขายฝากและชี้แจง
ทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มิผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้ - ขายฝาก
เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก
กรณีการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอในหน้าที่ของ - ให้ที่ดินอำเภอเป็น
นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการ - ผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์
กระทรวงมหาดไทยยังมีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอ - ขายฝาก (แม้จะไม่ได้
ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม - รับมอบให้จดขายฝาก)

ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ (ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้จดทะเบียนหรือไม่ก็ตาม) เป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก ในกรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ผู้รักษาการ ในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญของที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง -ตรวจสอบสาระสำคัญ
ที่สอบสวนได้

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ซึ่งเชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง เสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น -ตรวจสอบสารบบ
-กรณีลายมือชื่อ
เปลี่ยนแปลง

(๔) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด -ตรวจสอบอายุ

(๕) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด -ตรวจสอบห้ามโอน

ข้อ ๒๕. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ -ห้ามจดถ้าผู้ขอ
ไม่ได้ลงชื่อ

ข้อ ๒๖. กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตายจะจดทะเบียน โฉงจากขายฝาก ได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการโฉงแล้ว ส่วนการชำระหนี้ คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้โฉงกันแล้วไว้ก่อนได้ -การจดทะเบียน
ผู้ขายฝากตาย

ข้อ ๒๗. กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตายจดทะเบียน โฉงจากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้ -การจดทะเบียน
ผู้รับ
ซื้อฝากตาย

(๑) ถ้ามรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการ ก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนโฉงจากขายฝาก ไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้ง ผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ -กรณีมีผู้จัดการมรดก

(๒) ถ้าผู้รับซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น -กรณีสลักหลังไว้ก่อนตาย

ข้อ ๒๘. กรณีที่ผู้ซื้อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน ผู้ขายฝากบางคนตาย

ข้อ ๒๙. ในกรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนแต่บางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่ มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน แล้ว ผู้รับซื้อฝากบางคนตาย

หมวด ๕

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๐. การจดทะเบียนขายฝาก และการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แบ่งไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โอนมรดกสิทธิการไถ่ เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ -เก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวง

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) พีรพล ไตรทศาวีทย์

(นายพีรพล ไตรทศาวีทย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๔ (๑)

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝาก

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมี *-หลักกฎหมายขาย*
ข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้า *ฝาก*
เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มี
กำหนดเวลาที่แน่นอนก็ต้องไถ่คืนภายในสิบปี กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา
เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอนครบ ๒ ปี แต่ถ้า
ผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีก
ต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับ
ซื้อฝากโดยเด็ดขาด
๒. สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ *-กรณีขยายเวลาไถ่*
หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้รับซื้อ
ฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็น
หนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย
ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้วจะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็น
หนังสือลงลายมือชื่อ ผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย
๓. การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเป็นคนละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการ *-การวางทรัพย์*
จดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายใน *(สินไถ่)*
กำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้รับซื้อฝากภายใน
กำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้รับซื้อฝากได้ หรือผู้รับซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการ
ไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอน
ทรัพย์ ที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์ในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์กลาง กรม
บังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์
ภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัด ที่ไม่มีสำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่
ให้ติดต่อเจ้าศาลของศาลจังหวัดนั้น ๆ เพื่อจัดส่งแก่สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์
ภูมิภาคต่อไป อย่างไรก็ตาม เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้วควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้
- เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้วกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝาก *-การดำเนินการหลัง*
จึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำ *จากวางทรัพย์แล้ว*
หลักฐานการวางทรัพย์ พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขาย
ฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินมาให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุ

กลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายุให้ทราบถึง การวางทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมต่อไป

๔. การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้น -*การนับระยะเวลา*
เป็นวันแรกกล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ *ขายฝาก*
๒๕๔๔ ก็ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

๕. สัญญาขายฝากที่ทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ อันเป็น -*ผลประโยชน์ตอน*
วันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. *แทนขายฝาก ห้าม*
๒๕๔๑ มีผลใช้บังคับเป็นต้นมา จะกำหนดสินไถ่สูงเกินกว่าราคาขายฝากรวมกับ *เกิน ๑๕% ต่อปี*
ประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้

๖. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ ใน -*ข้อแตกต่างของ*
การจดทะเบียนขายฝากจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ *ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน*
๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด *ทะเบียนระหว่าง*
นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร *ขายฝากกับจำนอง*
และในการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์
โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึง
วันที่จดทะเบียนไถ่จากขายฝากอีกด้วย ส่วนการจดทะเบียนจำนอง ผู้จดทะเบียนจะ
เสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์ที่จำนอง อย่างสูงไม่เกิน
๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณี
จำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด การ
จำนองไม่ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร ส่วนอากรแสตมป์
พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย
โดยผู้ให้กู้มีหน้าที่ต้องชำระ

ข้อควรระวัง ก่อนลงลายมือชื่อในสัญญาขายฝากควรตรวจสอบข้อความใน -*การตรวจสอบ*
สัญญาขายฝากว่าถูกต้องตามความประสงค์หรือไม่ ต้องไถ่คืนภายในกำหนดเวลาเท่าใด *รายละเอียดก่อนลง*
จำนวนเงินที่ขายฝากตรงตามที่รับเงินจริงหรือไม่ *ชื่อขายฝาก*

ข้าพเจ้าผู้ขายฝากได้รับทราบคำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากจากพนักงาน *การยืนยันขายฝาก*
เจ้าหน้าที่และเข้าใจคำแนะนำตลอดแล้ว ขอยืนยันว่ามีความประสงค์จะขอขายฝาก.....ต่อไป
จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่



ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก. ๒. นาง ข. } { ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ ๕๕ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ค. } { ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน ห้าแสนบาทถ้วน)

และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ให้ ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ ไม่ให้ ข้อ ๓. ขายฝากพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี กำหนดคืนได้ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาได้คืนภายใน.....

ข้อ ๔. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....รับซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้ หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้ เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก)..... นาย ก. นาง ข. (ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก)..... นาย ค. (ลงลายมือชื่อพยาน)..... (ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญผู้เขียนผู้ตรวจ

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี



หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน
ระหว่าง { นาย ก. } { ๐ } ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ } ปี
สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ก. } { ๐ } ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี
สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับซื้อฝาก มี
กำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน..... ๒๐๐,๐๐๐ บาท
(เงิน.....สองแสนบาทถ้วน) ในการขายฝากนี้ไม่เกี่ยวข้องกับส่วนกรรมสิทธิ์คนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อฝากที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเสร็จแล้ว
ข้อ ๓. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน { ให้ / ไม่ให้ } ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ และรับรองว่าไม่ทราบ

เขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด
ข้อ ๔. ขายฝากที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี กำหนดคืนได้ไว้
เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....

ข้อ ๕. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....รับซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก ถือ
อีกฝ่ายละฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้
เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน
(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนด.....ปี

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ง.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. ทำนั้น
ส่วนของนาง ข. คงเดิม

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท โฉนดจากขายฝาก



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

คำขอตกลงเป็นสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โฉนดจากขายฝาก

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง ตำบล
เลขที่ดิน อำเภอ
หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า
จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตกลงเป็นสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ปล่อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ไถ่ถอน
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐, ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้รับซื้อฝากได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนทรัพย์สินที่ขายฝากไว้เรียบร้อยแล้ว

(๔)

(๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอรับซื้อฝาก

ลงชื่อ นาย ก. นาง ข. ผู้ขอไถ่ถอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



ตัวอย่างการบรรยายบอกเลิกสัญญาขายฝาก

เจ้าพนักงานที่ดิน
หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน
 โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....
 ระหว่าง { ๑. นาย ก. } { ๒. นาง ข. } } ผู้ขายฝาก อายุ { } { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ค. } } ผู้รับซื้อฝาก อายุ { } ปี
 เลขประจำตัวประชาชน.....

สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
 ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี
 นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน ห้าแสนบาทถ้วน) บาท

และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว ให้
 ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้
 ข้อ ๓. ขายฝากพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....
 เป็นเวลา.....ปี กำหนดคืนได้ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาได้คืนภายใน.....

ข้อ ๔. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....รับซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก
 ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้
 เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก)..... นาย ก. นาง ข.
 (ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก)..... นาย ค.
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

ตัวอย่างข้อๆ ประเภทใดจากขายฝากเฉพาะส่วน



- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่.....
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ใดจากขายฝากเฉพาะส่วน

(ตามสัญญาขายฝากลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถือยศด้วยความสะดวกจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำอื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ไถ่ถอน

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ผู้รับซื้อฝากได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนทรัพย์สินที่ขายฝากไว้เรียบร้อยแล้ว
- (๔)
- (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

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

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ใ้จากขายฝากเฉพาะส่วนของท่าน ส่วนของนาง ข. คงเดิม

ตัวอย่างการบรรยายนอกเลิกสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน



หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....เลขประจำตัวประชาชน.....

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

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ก. } { เลขประจำตัวประชาชน } } ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๒๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน.....สองแสนบาทถ้วน) ในการขายฝากนี้ไม่เกี่ยวข้องกับส่วนกรรมสิทธิ์คนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อฝากที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน { ให้ / ไม่ให้ } ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ และรับรองว่าไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ขายฝากที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี กำหนดสินได้ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาได้คืนภายใน.....

ข้อ ๕. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....รับซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้ หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก ถืออีกฝ่ายละฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งได้จากขายฝาก
(กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งได้จากขายฝาก

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่ ๒๒.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก

นาย ก. ผู้ได้ถอน

อายุ ๖๐.๕๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒, ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญา

ขายฝากรวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....)

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งได้จากขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๒๒ เป็นเงิน.....บาท (.....)

ส่วนโฉนดเลขที่ ๒๓ และโฉนดเลขที่ ๒๔ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ

คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ได้ถอน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งไร่จากขายฝาก
(กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากรวม ๓ โฉนด มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งไร่จากขายฝาก	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. แบ่งไร่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒ อำเภอ..... ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก รวม ๓ โฉนดฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งได้จากขายฝาก
(กรณีมีการแบ่งแยกและมีการขายฝากครอบครอง)



- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่.....
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้จากขายฝาก

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้อพยพค่าด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อพยพค่าไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก

อายุ.....๖๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ไถ่ถอน

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๑๐๐,๐๐๐.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้จากขายฝากเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๗๖ อำเภอ.....เท่านั้น ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๗๕ อำเภอ.....
ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ ไถ่ถอน
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

ถ้ารับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

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

ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. แบ่งได้จากขายฝากเฉพาะ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕.....อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕.....
อำเภอ.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



บันทึกข้อตกลงแบ่งไร่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่ ๕๑๖.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก

นาย ก. ผู้ได้ถอน

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้ควบคุมพื้นที่จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๑๕ อำเภอ.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ก. ตามสัญญาขายฝาก

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) ซึ่งภายหลัง

นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก ได้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ออกจากกัน ๑ แปลง คือ โฉนดเลขที่ ๕๑๖ อำเภอ.....

โดยยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งไร่จากขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๕๑๖ เป็นเงิน.....บาท

(.....) ส่วนโฉนดเลขที่ ๕๑๕ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงิน ไข และข้อตกลงต่าง ๆ

คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ได้ถอน

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งได้จากขายฝาก
(กรณีมีการแบ่งแยกและการขายฝากครอบครอง)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยกโฉนดที่ ๕๗๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด...ปี (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก.	นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ)
วันที่ เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งได้จากขายฝาก	นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....
เดือน..... พ.ศ.

นาย ก. แบ่งได้จากขายฝากเฉพาะ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๖
อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕ อำเภอ.....
ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่....
เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก
ครั้งที่..... (กำหนด.....)



- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก
ครั้งที่..... (กำหนด.....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ก. ผู้ขายฝาก
๒. นาง ข.

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

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก

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

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

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

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ตามที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด..... ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก

ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันขายกำหนดเวลาได้ออกไป

มีกำหนด..... (กำหนดเวลาได้รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม)

(๔) การขายกำหนดเวลาได้นี้..... (มีหนังสือ

หรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. หรือไม่มีหนังสือ ลงชื่อ..... นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ ขายฝาก

หรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก) ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ รับซื้อฝาก

(๕) เจอนใจและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตาม ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

สัญญาขายฝากเดิม (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

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

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาได้ออกขายฝาก
ครั้งที่.....(กำหนด.....)



หนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาได้ออกขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....)

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....
ระหว่าง { นาย ก. / นาง ข. } { ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ / ๔๘ } ปี }
สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ก. } { ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี }
สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขายกำหนดเวลาได้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ตามที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ แก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันขายกำหนดเวลาได้ออกไปมีกำหนด.....ปี (กำหนดเวลาได้รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม)

ข้อ ๒. การขายกำหนดเวลาได้อันนี้ () มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. () ไม่มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก

ข้อ ๓. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิม

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ คู่สัญญาถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญานฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก)..... นาย ก. นาง ข.
(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก)..... นาย ค.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
..... ผู้เขียน
..... ผู้ตรวจ

ตัวอย่างคำขอ ประเภท โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก

- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
 ขอให้ย่อดำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริง ให้ย่อดำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 เลขประจำตัวประชาชน.....

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ผู้ขายฝาก) ผู้ โอน

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
 เลขประจำตัวประชาชน.....

๓. ข้าพเจ้า นาย พ. ผู้ รับโอน

อายุ.....๔๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประ โยชนแก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ผู้โอนยอมโอนสิทธิการไถ่ทรัพย์สินที่ได้ขายฝากไว้กับ นาย ก. ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ให้แก่ผู้รับ โอนโดยเสนหา (หรือขายเป็นเงิน.....บาท)
- (๔) ผู้รับซื้อฝากได้รับทราบการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากแล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ โอน
 ลงชื่อ.....นาย พ.....ผู้ขอ รับโอน
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

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

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

ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก



หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ/ไถ่จากขายฝาก..... -

ที่ดิน โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้โอน อายุ { ๕๐ } ปี ระหว่าง { นาง ก. } สัญชาติ { ไทย } บิดา/มารดาชื่อ..... อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย พ. } เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้รับโอน อายุ { ๔๐ } ปี สัญชาติ { ไทย } บิดา/มารดาชื่อ..... อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก..... ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอนได้รับ..... ขายฝาก..... ไว้/ห. กับ นาย ค. ตามหนังสือสัญญา..... ฉบับที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช..... นั้น แก่ผู้โอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้..... โอนให้ผู้รับโอน โดยเสนหา (หรือขายเป็นเงิน.....)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการรับ/ไถ่จากขายฝาก..... ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญา..... ขายฝาก..... รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับ โอนถือไว้ฉบับหนึ่ง เจ้าของที่ดิน ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ..... และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน)..... นาย ก. (ลงลายมือชื่อผู้รับโอน)..... นาย พ. (ลงลายมือชื่อพยาน)..... (ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก..... เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการ โอนสิทธิการ..... ไถ่จากขายฝาก..... ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับ โอนต่อไปทุกประการ (ลงลายมือชื่อ)..... นาย ค.

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า..... เจ้าพนักงานที่ดิน..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ..... ผู้เขียน..... ผู้ตรวจ.....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนสิทธิการได้จากขายฝากเฉพาะส่วน



- ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการได้จากขายฝาก
เฉพาะส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถือยศคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
๒. ข้าพเจ้า ๒. นาง ข. (ผู้ขายฝาก)..... ผู้ โอน

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน
๓. ข้าพเจ้า นาง อ. ผู้ รับโอน

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้โอนยอมโอนสิทธิการได้ทรัพย์สินที่ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.
ให้แก่ผู้รับโอนโดยเสน่หา (หรือมีค่าตอบแทนเป็นเงิน บาท)

(๔) ผู้รับซื้อฝากได้รับทราบการโอนสิทธิการได้จากขายฝากแล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ นาง ข. ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ นาง อ. ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

กองเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ
(.....)
เจ้าหน้าที่

นาง ข. โอนสิทธิการได้จากขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ นาง อ. ส่วนของนาย ค. การขายฝากยังคงเดิม



หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ//ได้จากขายฝากเฉพาะส่วน

ที่ดิน โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ
.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาง ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } ผู้โอน อายุ { ๔๘ } ปี
สัญชาติ { ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ }

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาง อ. } { เลขประจำตัวประชาชน } ผู้รับโอน อายุ { ๓๐ } ปี
สัญชาติ { ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ }

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการ//ได้จากขายฝากเฉพาะส่วน.....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอน
ได้รับ ขายฝาก.....ไว้//กับ นาย ค.ตามหนังสือ
สัญญา.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
นั้น แก่ผู้โอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้ โอนให้ผู้รับโอนโดยเสน่หา
(หรือขายเป็นเงิน.....)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการรับ//ได้จากขายฝากเฉพาะส่วน.....ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
และได้รับหนังสือสัญญา.....ขายฝาก.....รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ//.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว
จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาง ข.
(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาง อ.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก.....เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการ โอน
สิทธิการ//ได้จากขายฝากเฉพาะส่วน.....ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ
(ลงลายมือชื่อ).....นาย ค.

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนสิทธิการได้จากขาย ผักเฉพาะส่วน

สารบัญญจทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายผัก มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อผัก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการ ได้จาก ขายผักเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายผัก	๑. นาง อ. ผู้รับโอนสิทธิการได้ ๒. นาย ก. ผู้ขายผัก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาง ข. โอนสิทธิการ ได้จากขายผักเฉพาะส่วนของตน
แก่ นาง อ. ส่วนของ นาย ก. การขายผักยังคงเดิม

ตัวอย่างบันทึกการสอบสวนฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการได้



แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก
โอนมรดกสิทธิการได้
ประเภท.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

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

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า { นาง จ. } เลขประจำตัวประชาชน { } อายุ { ๓๐ } ปี

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

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ.....ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วย นาย ก. สัญชาติ ไทย
ซึ่งเป็น ผู้ขายฝาก ที่ดินแปลงหมายเลขข้างตนนี้ ได้ ขาย

เมื่อ.....ตามหลักฐาน ใบมรดกบัตร เลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ซึ่งได้ทำมาขึ้นพร้อมกับคำขอนี้

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ ข้าพเจ้า โดยประกาศเป็นผู้รับมรดกสิทธิการ ได้ที่ดินแปลงนี้
ต่อไป

โดยเหตุผลดังนี้คือ นาย ก. เป็นบิดาของข้าพเจ้า และข้าพเจ้าเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกเพียงผู้เดียว ปราบกฎหมายบัญชีเครือญาติ
หลังคำขอนี้

ข้อ ๔. มรดกนี้ไม่มีพินัยกรรม ที่ดินแปลงนี้ยังอยู่ในระหว่างขายฝาก ซึ่งข้าพเจ้ายังมีสิทธิได้คืนตามอายุสัญญาขายฝาก
ฉบับลงวันที่.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

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

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวนบันทึก
ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่



ประกาศ..สำนักงานที่ดินจังหวัด....
เรื่อง.....จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการได้.....

ด้วย.....นาง จ.....ได้ยื่นเรื่องราวขอ.....จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการได้.....
.....หนังสือสำคัญ.....เลขที่.....หน้าสำรวจ.....
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

มีอาณาเขตดังนี้ คือ:-

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

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
โดยอ้างว่า.....ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. เจ้ามรดกได้จดทะเบียนขายฝากไว้กับ นาย ค. ผู้ขอเป็นบุตรของเจ้ามรดกมีสิทธิได้คืนตาม
อายุสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และเป็นทายาทเพียงผู้เดียวของเจ้ามรดก

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

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

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....พนักงานเจ้าหน้าที่.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอยกทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ขายฝาก
๒. นาง ข.

อายุ.....๕๐.๕๕.....ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ผู้ขายฝากยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์สินที่ขายฝากตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก. นาง ข.....ผู้ขอ ขายฝาก
ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง เรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. }
๒. นาง ข. } ผู้ขายฝาก
นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก
เลขประจำตัวประชาชน
[Grid of boxes for ID numbers]

อายุ ๕๑.๔๘.๖๑ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่
ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญญาตนและให้สัตยาบันต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยศรัทธาและศรัทธา ดังต่อไปนี้ :-

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

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้ขายฝากยินยอมสละสิทธิการไถ่สินทรัพย์ที่ขายฝากแล้ว และข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากทราบ
ความจำนงของผู้ขายฝากแล้ว

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ
บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ
ความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. นาง ข. ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก
ลงชื่อ พยาน
ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการได้
จากขายฝากเฉพาะส่วน



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการได้จากขายฝากเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ขายฝาก..... เลขประจำตัวประชาชน.....
นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก.....

อายุ ๕๐.๖๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ซึ่งปรากฏในแผนที่และให้สัญญาต่อ..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ซึ่งมีความผิดดังนี้ :-

ข้อ ๑. ดัวยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒. บัดนี้ นาย ก. ผู้ขายฝากยินยอมสละสิทธิการได้คืนทรัพย์สินที่ขายฝากเฉพาะส่วนของตนเองแล้ว และข้าพเจ้า
นาย ค. ผู้รับซื้อฝากทราบความจำนงของ นาย ก. ผู้ขายฝาก

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก
ลงชื่อ..... พยาน
ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ



คำขอ.....ระงับสิทธิการไถ่ (หนังสือโอนที่ดิน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

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

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ส.

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยรับซื้อฝากที่ดินจาก นาย ก. และรับมรดกสิทธิการไถ่จาก นาย ก. ผู้ขายฝาก ที่ดินแปลงนี้ตกมาเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการไถ่รวมอยู่แก่ข้าพเจ้าแต่ผู้เดียว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดจดทะเบียนระงับสิทธิการไถ่ (หนังสือโอนที่ดิน) ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ส. ผู้ขอ

.....

พยาน

พยาน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝาก)



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

คำขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝาก)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๖ เล่ม ๘ หน้า ๓๖
จำนวนที่ดิน ๑๕ ไร่ งาน..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์
๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) แบ่งแยกในนามเดิมระหว่างขายฝาก ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- (๔)
- (๕)

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

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง 5136 IV 7228 - 1 เลขที่ดิน..... บ หน้าสำรวจ..... ๑๒
โฉนดที่ดินเลขที่..... ๑๓๖ เล่ม..... ๘ หน้า..... ๓๖
จำนวนที่ดิน..... ๕ ไร่..... งาน..... ตารางวา
คงเหลือ..... ๑๐ ไร่..... งาน..... ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝาก)



(ท.ค. ๕)

คำขอ...แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)...

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง... 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....
เลขที่ ๕ หน้าสำรวจ..... ๓๖ อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่..... ๗๓๖ จังหวัด.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก.....
อายุ..... ๖๐ ปี เชื้อชาติ..... ไทย สัญชาติ..... ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-
ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยข้าพเจ้ามีความประสงค์ แบ่งแยกที่ดิน
ในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศเหนือ ๑ แปลง แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง รวม ๒ แปลง ในนามเดิม (ระหว่าง
ขายฝาก) ของข้าพเจ้าตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ซึ่งข้าพเจ้าจะ ได้นำช่างรังวัดทำการรังวัด
ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย
ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ..... นาย ค. ผู้ขอ
หลัง ท.ค. ๕ และให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแบบที่..... พยาน
..... พยาน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๘๓๗)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....

การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)



(ท.ค. ๕)

คำขอ.....แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก).....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล.....
เลขที่..... ๑๑ หน้าสำรวจ..... ๓๒๔ อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่..... ๕๖๔ จังหวัด.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก.....
อายุ..... ๖๐ ปี เชื้อชาติ..... ไทย สัญชาติ..... ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-
ข้อ ๑. ด้วย..... ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยเป็นผู้รับซื้อฝากตามสัญญาขายฝาก
ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ข้าพเจ้ามีความประสงค์ แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันด้านทิศเหนือ
๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ตามบันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่
จากขายฝาก ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามเดิม ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำ
ช่างรังวัดทำการรังวัด ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน..... โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย
ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ..... นาย ค. ผู้ขอ.....
หลัง ท.ค. ๕ และให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่..... พยาน.....
..... พยาน.....

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แบ่งแยก โฉนดที่ ๕๖๕)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่ จากขายฝาก)	นาย ค ผู้รับซื้อฝาก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228 -1 ๑๒ ๕๖๕	(ลงชื่อ).....
<u>หมายเหตุ</u>	สารบัญจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดที่ ๕๖๕ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ไม่ต้องกรอกรายการจดทะเบียนแต่อย่างใด										

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝากตาม
บันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ฉบับลง
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. สำหรับแปลงคงเหลือ
ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.



บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วน)

ที่ดิน

ระหว่าง..... 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๕ หน้าสำรวจ..... ๑๕ อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่..... ๑๒๓ จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก.....
..... ๒. นาง ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ ๒๐.๕๕ ปี เชื้อชาติ..... ไทย..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

~~ข้าพเจ้าและผู้ถือกรรมสิทธิ์~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

~~ซึ่งรวมผู้ถือกรรมสิทธิ์~~ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยบันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง เป็นของ นาย ค. (ระหว่างชายฝาก) ส่วนแปลงคงเหลือทิศตะวันตกเป็นของ นาง ข.

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแล้วจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างชายฝาก) ตามที่ข้าพเจ้าตกลงกันนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....
..... ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม
..... ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม
..... ลงชื่อ..... พยาน
..... ลงชื่อ..... พยาน

.....
..... บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า
..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน
..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....
..... หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามบันทึกข้อตกลง
..... หลัง ท.ค. ๑๖ และให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนลงชื่อ
..... รับรองรูปแบบที่

ตัวอย่างการจดแจ้งที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

สารบัญจดทะเบียน

(ราชการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๑๒๔)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝาก เฉพาะส่วน)	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....

การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....