

การจดทะเบียนเช่า

● ความหมาย

เช่า คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลง จะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องเช่าไว้ ตามมาตรา ๕๓๗ ถึงมาตรา ๕๗๑

- พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **เช่า** หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนในให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเช่าร่วมกันทั้งหมด

๒. **เช่าเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๓. **แบ่งเช่า** หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเพียงบางส่วน ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนให้เช่าร่วมกันเพียงบางส่วน

๔. **แบ่งเช่าเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย

๕. **เช่าช่วง** หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าจะจะมีผู้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๖. **เช่าช่วงเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น

เฉพาะส่วนของตนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ผู้เช่าบางคนให้เช่าต่อไปอีกทอดหนึ่งเฉพาะส่วนของตน

๗. แบ่งเช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๘. แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง

๙. โอนสิทธิการเช่า หรือ โอนสิทธิการแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด

๑๐. โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด หรือกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ต่อมาผู้เช่าบางคนประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่านั้นมีอยู่

๑๑. แบ่งโอนสิทธิการเช่า หรือ แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่า

หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า หรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มี ในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน

๑๒. แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน หรือแบ่งโอนสิทธิ

การแบ่งเช่าเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนหรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้โอนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้น ให้บุคคลอื่นเข้าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน

๑๓. โอนมรดกสิทธิการเช่า

หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว เมื่อผู้เช่าตาย และสิทธิการเช่าตกแก่ทายาทตามข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากระทำไว้ ต่อกันให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ด้วย หรือเนื่องจาก เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้เช่ามาขอรับมรดกสิทธิการเช่า

๑๔. แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า หรือแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาแบ่งเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่า ประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า รวมทั้งในสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า

๑๕. เลิกเช่า

หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่า เฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอลิกสัญญาเช่าที่ใดจดทะเบียนไว้ ทั้งหมดดังกล่าว

๑๖. เลิกเช่าบางส่วน

หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า หรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอลิกสัญญาเช่า

ดังกล่าวเป็นบางส่วน ไม่ได้เลิกเช่าทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าต่อไป

๑๗. เลิกเช่าช่วง หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอลเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ได้จดทะเบียนไว้ดังกล่าวทั้งหมด

๑๘. เลิกเช่าช่วงบางส่วน หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอลเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเป็นบางส่วนไม่ได้เลิกเช่าช่วงทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าช่วงต่อไป

๑๙. ปลอดการเช่า หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกันตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการเช่าครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีตกลงจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งที่ได้จดทะเบียนเช่ารวมไว้หลายแปลงหรือได้ครอบการเช่าไว้แล้วแต่กรณีนั้นพ้นจากการเช่า ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม

๒๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้ว เจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงแยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีการเช่าอยู่

๒๑. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้ว

เจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมด

๒๒. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดภัยเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้ว เจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีการเช่าอยู่ และบางแปลงที่มีการเช่าอยู่พ้นจากการเช่า

● สารสำคัญ

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- เช่ามีกำหนดกว่า ๓ ปีขึ้นไป จะต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๕๓๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ถ้าเช่าไม่เกิน ๓ ปี พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับจดทะเบียน และไม่มีหน้าที่ต้องทำสัญญาให้

- ห้ามจดทะเบียนเช่าเกินกว่า ๓๐ ปี ถ้าเช่าเกิน ๓๐ ปี ให้ลดลงเหลือ ๓๐ ปี

- การเริ่มอายุสัญญาเช่าจะเริ่มในอดีตหรือในอนาคตก็ได้ เช่น ปัจจุบันทำสัญญาเช่ากันในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ แต่ตกลงกันให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๗ หรือให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่า ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ ก็ได้

- ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า เช่น ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เว้นแต่กรณีมีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว เจ้าของไม่มีสิทธิให้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้มีสิทธิให้เช่า กรณีเจ้าของถึงแก่กรรมผู้จัดการมรดกของผู้มีชื่อเป็นเจ้าของเป็นผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดิน

- ผู้เช่าจะให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ออกแถลงการณ์ไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า กล่าวคือ ถ้าในสัญญาเช่าระบุว่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ ผู้เช่าก็ย่อมกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอีก แต่ถ้าไม่ระบุไว้ผู้เช่าจะนำไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าจะต้องให้ผู้เช่าเดิมยินยอมก่อน

- การทำสัญญาแบ่งเช่า เช่าเฉพาะส่วน เช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ต้องทำแผนที่สังเขปประกอบการทำสัญญาเช่าเฉพาะส่วน เช่าเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน นอกจากทำแผนที่สังเขปประกอบแล้ว จะต้องให้เจ้าของรวมคนอื่น ๆ ให้ความยินยอมและลงชื่อรับรองส่วนที่เช่าด้วย

- เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ เว้นแต่ในสัญญาเช่าจะระบุว่าให้สิทธิการเช่าตกไปยังทายาทของผู้เช่า หรือเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ทายาทของผู้เช่าย่อมมีสิทธิรับมรดกสิทธิการเช่าได้

- ผู้ให้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ดังนี้

(๑) การขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ให้จดทะเบียนประเภท “เช่าเพื่อทำนา” และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่านาต่อ คชก. ตำบล ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เมื่อได้รับแจ้งจาก คชก. ตำบล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกไว้ในสารบัญชีจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอนุโลม ข้อความดังนี้

“ บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา
ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า
กับผู้เช่า มีกำหนดปี
นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามหนังสือแจ้งของ คชก. ตำบล
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)
ประทับตราประจำตำแหน่ง
วัน.....เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน มาบันทึกด้วย ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน มาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน แต่ช่องลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบัน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จดบันทึก ข้อความนั้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่านาอีก ให้บันทึกไว้ในสารบัญชีจดทะเบียนให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน ให้สอบสวนคู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราว ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ข้อ ๕ ว่าที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้ เป็นที่ดินประเภทใด ถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท

ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นา หรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือบางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อย ให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ด. ๑ ด้วย แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริง แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ตำบล พิจารณาก่อน

(๕) กรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากสอบสวนปรากฏว่ามีการเช่าอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด หรือเป็นส่วนใหญ่ หรือกรณีการเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่านา ตามมาตรา ๓๗ และยังอยู่ภายในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนากายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกัน หรือเวลาที่ คชก. ตำบลกำหนด

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดินให้ถือเป็นการขายให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าวไม่ใช่แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้เช่า

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- “การเช่า” ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ หมายถึง การเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี

- การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกัน และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

- ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และอสังหาริมทรัพย์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้จะต้องอยู่ภายในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(๒) เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

- ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนการเช่าต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

(๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

- ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการเช่าต้องเป็นพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

- การเช่าที่ดินที่เนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับ อนุมัติจากอธิบดีตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด ในกฎกระทรวง (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔๔๑/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖ อธิบดีกรมที่ดินมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนในการพิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่ เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๐๘๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖)

- สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้ เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ สิทธิและหน้าที่ตามการเช่า ให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้ เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

- การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่า หรือการตกทอดทางมรดก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

- กรณีผู้จดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จดทะเบียนการเช่าไว้แล้ว ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองในอัตราร้อยละ ๑

- กรณีได้จดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ตาม พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและ อุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ และผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างอายุ สัญญาเช่า หากสัญญาเช่ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และทายาท ของผู้เช่าประสงค์ขอรับมรดกสิทธิการเช่าให้จดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการเช่า” โดยดำเนินการไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าที่เหลืออยู่

- กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือ การรับโอนสิทธิการเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำแบบตรวจสอบหลักฐานแนบไว้กับคำขอเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการ (ตามเอกสารท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๑๗)