

* ค.ส.พ.ค.ล.ก. ย.ค.ร.ร.พ. ๑๐๒๒๓๕
๑๐๑๓๕ ๑๕, ๑๖, ๑๗, ๑๘

//

คำสั่งที่ ๑๓/๒๕๖๕

เรื่องวิธีทำสัญญาแก่ทะเบียนประเภท
จำนำ ขายฝาก แลให้เช่าเฉพาะส่วน

ด้วยวิธีทำสัญญาแก่ทะเบียนประเภทจำนำ ขายฝาก แลให้เช่า
สำหรับผู้ที่ขอในโฉนดหลายคน แต่คน ๓ ประสงค์จะทำสัญญาเฉพาะ
ส่วนของตน ตามที่ได้ปฏิบัติอยู่ในเวลานี้มิได้มีแผนที่ต่อท้ายสัญญา
สำหรับแสดงให้ทราบว่า ส่วนที่จำนำหรือขายฝากหรือให้เช่านั้น มี
กำหนดเขตที่ชัดเจนเพียงใด เช่นแต่ใช้คำว่า จำนำหรือขายฝากหรือ
ให้เช่าครึ่งหรือเฉพาะส่วนของคนนั้นเท่านั้น ย่อมกระทำให้เป็นที่ยสงสัย
หลายประการ ว่าจำนำส่วนไหน ที่ไหนเท่าใดแน่ บางรายถึงกับ
ต้องเป็นคดีในศาลก็ได้เคยปรากฏมาแล้ว

เพราะฉะนั้น เพื่อที่จะขบถกันความเข้าใจผิดของผู้คู่สัญญา
จะได้ไม่ต้องมีข้อโต้เถียงกันในภายหน้า ให้ถือคำสั่งนี้เป็นทางปฏิบัติ
สืบไปคือ :-

- ๑) ถ้าคู่สัญญานำโฉนดมาขอให้จัดการทำสัญญาแลแก่ทะเบียน
เฉพาะส่วน ตัวอย่างเช่น โฉนดมีชื่อนาย (ห) นาง (ส) นาย (ต)
เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ ๓ คน แต่นาย (ต) ผู้เดียวจะขอจำนำ
หรือขายฝากหรือให้เช่าแต่เฉพาะส่วนที่เป็นของนาย (ต) เป็นต้นดังนี้
ให้หอทะเบียนที่ดินสอบถามผู้ถือกรรมสิทธิ์อีก ๒ คน คือนาย (ห)
นาง (ส) ที่มีได้จำนำหรือขายฝากหรือให้เช่าพร้อมกับนาย (ต) ด้วย
ว่าที่ดินที่เป็นส่วนของนาย (ต) อยู่ตรงไหน มีจำนวนที่ดินประมาณ
เท่าใด (เอาแผนที่หลังโฉนดให้เขาช่วย) เมื่อเขาให้ถ้อยคำแล
ช้แผนที่เป็นการตกลงกันอย่างไร ก็ให้บรรทึกถ้อยคำรวมไว้ในเรื่อง

ส่วนหนึ่ง แล้วกอบแผนทีหลัง โฉนดแลหมายสิทธิ์เป็นส่วนของนาย (ค) ให้ปรากฏเป็นประมาณ (ทำนองเรื่องแย่งแยก แต่ไม่ต้องไปทำการ รังวัดถึงที่ดิน ทำแต่เฉพาะแผนที่ที่กอบออกจากหลังโฉนด หมายความว่าแย่งแยกเฉพาะแผนที่) ส่วนเงินค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการ กอบแผนที่หลังโฉนดแลคิดจำนวนไร่ งาน วานั้น คงเรียกตามกฎหมาย เสนายก แล้วให้เขาทั้ง ๓ คนเซ็นชื่อหรือพิมพ์ลายมือกำกับไว้ในแผนที่ นั้น เพื่อเป็นหลักถานด้วย.

๒) แผนที่ประมาณซึ่งสำหรับต่อท้ายสัญญาที่กอบออกจากหลัง โฉนดนั้น ต้องทำเป็น ๔ ฉบับ (เขียนด้วยผ้าแก้ว) สำหรับมอบให้ คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ เก็บรวมไว้ในสารบบ ๓ ฉบับ แลส่งพร้อมกัน รายงานกรมสิทธิ ๓ ฉบับ ส่วนวิธีการเขียนสัญญากับรายงานกรมสิทธิ นั้น ให้เทียบปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้.

๓) เมื่อได้ทำการกอบแลหมายสิทธิ์แผนที่ประมาณเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงจัดการทำสัญญาจำหน่ายหรือขายฝากหรือให้เช่าเฉพาะส่วนนั้น ๆ ต่อไป ถ้ารายใดแผนที่หลังโฉนดเล็กเหลือประมาณ จะทำการขีด เส้นแบ่งส่วนรู้ได้ยาก ก็ให้ขยายสเกลเป็นส่วนใหญ่เสียก่อน แล้ว จึงขีดแบ่งส่วนให้ทราบเช่นนี้ก็ได้.

๔) สารบบแก่ทะเบียนหลังโฉนด ช่องประเภทการ ให้เขียนว่า "จำหน่ายหรือขายฝากหรือให้เช่าเฉพาะส่วน" กับในช่องเจ้าของที่ดิน ให้บรรยายด้วยหมึกแดงไว้ใต้คำจำหน่ายว่า "จำหน่ายหรือขายฝากหรือ ให้เช่าเฉพาะส่วน ซึ่งปรากฏตามแผนที่เฉพาะตอนหมายสิทธิ์.....ท้าย สัญญาจำหน่ายหรือขายฝากหรือให้เช่านี้."

๓
๕) ขาญชีทะเลเขียนจํานำที่ส่งกรมทะเลเขียนที่คืน ให้บรรยาย
ข้อความไว้ในช่องหมายเหตุ ทำนองเดียวกันกับการแก้ทะเลเขียน
หลังโฉนด.

๖) สารบัญรายชื่อเรื่องจํานำธรรมดา ใช้อักษรย่อ ว่า จ.น.
นั้น ถ้าเป็นการจํานำเฉพาะส่วน ก็ให้เติมอักษร ฉ.ส. ต่อท้าย จ.น.
ลงไว้ด้วย เพื่อกันความเข้าใจผิด ส่วนการขายฝากหรือให้เช่าเฉพาะ
ส่วน ก็ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการจํานำเฉพาะส่วนเหมือนกัน.

ทั้งนี้ ให้เจ้าหน้าที่ในหอทะเลเขียนที่คืนทั้งหลายถือปฏิบัติเป็นระเบียบ
เดียวกัน ตั้งแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้เป็นต้นไป.

กรมทะเลเขียนที่คืน

กระทรวงเกษตราธิการ

สั่งมาเมื่อวันที่ ๘ กันยายน พระพุทธศักราช ๒๔๖๕

(ลงนาม) พระยาสุรเกษตร์โสภณ

แทนอธิบดีกรมทะเลเขียนที่คืน

(ทะเบียนแบบที่ ๔)



หนังสือสัญญาจำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่..... นำสำรวจ..... อำเภอ.....

หนังสือโฉนดที่..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน.....

พระพุทธศักราช ๒๔๖..... ณะหอทะเบียนที่ดินจังหวัด.....

ในระหว่าง { อายุ..... ปี

ในบังคับ..... บุตร.....

อยู่ที่บ้าน..... หมู่ที่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

(ต่อไปในหนังสือสัญญานี้เรียกว่าผู้จำหน่าย) ฝ่ายหนึ่ง

กับ { อายุ..... ปี

ในบังคับ..... บุตร.....

อยู่ที่บ้าน..... หมู่ที่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

(ต่อไปในหนังสือสัญญานี้เรียกว่าผู้รับจำหน่าย) อีกฝ่ายหนึ่ง ได้ตกลง

สัญญากัน มีข้อความดังกล่าวต่อไปนี้

(พลิก)



โฉนดที่ดินแปลงนี้มีชื่อ นาย (ส) นาย (ด) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ นาย (ค) จำนำที่ดินและที่เป็นส่วนของเขา (ค) ดังที่ปรากฏตามแผนที่ท้ายรายงาน

มาตราเขียนที่ดิน (ทะเบียนพิเศษแบบที่ ๔)

รายงานเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ประเภทจำนำเฉพาะส่วน

ที่ดิน

๑) ระวัง เลขที่ ตำบล เลขสำรวจเล่ม หน้า อำเภอ โฉนดที่ เล่ม หน้า จังหวัด ที่ดิน ไร่ งาน วา

๒) ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม { นาย (ก) } อายุ ปี

ในบังคับ บุตร อยู่ที่บ้าน หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด (สารบัญช้อักษร)

๓) ชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ต่อ { นาย (ว) } อายุ ปี

ในบังคับ บุตร อยู่ที่บ้าน หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด (สารบัญช้อักษร)

๔) โฉนดใหม่ที่ดินระวัง เลขที่ โฉนดที่ หนังสือสำคัญเล่ม หน้า ที่ดิน ไร่ งาน วา

๕) จำนวนเงินค่ากรรมสิทธิ์ - ๘๐๐ บาท - สดค่า

๖) ได้แก่ทะเบียนเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ๒๕๖

(ลงนาม)

ออกเขียนซึ่งละหนึ่งบาทถ้วนต่อเดือนนับแต่วันชดเชยตามเงื่อนไข

ผู้เขียน ผู้ตรวจ ผู้เก็บเข้าเล่ม

ลงนาม

นายทะเบียนที่ดิน