

คำสั่งที่ ๖/๒๕๖๓

เรื่องวิธีทำสัญญาแก่ทะเบียน

ประเภทแบ่งเช่า และเช่า จำนวน ชาย ชายฝาก และให้ละเพาะส่วน

ด้วยวิธีทำสัญญาแก่ทะเบียนประเภทแบ่งเช่า และเช่า จำนวน ชาย ชายฝาก และให้ละเพาะส่วน ที่จดทะเบียนที่ดินอยู่ในเวลานี้ยังไม่เป็นระเบียบเดียวกัน สมควรวางระเบียบเสียใหม่ ดังนี้

๑. ถ้ามีผู้มาขอให้ทำสัญญาแก่ทะเบียนแบ่งเช่าหรือเช่าละเพาะส่วน ถ้าผู้สัญญาทำแผนที่กันมาเอง เห็นเป็นการถูกต้องแล้ว ก็ให้ใช้แผนที่นั้นได้ ถ้าผู้สัญญาขอให้เจ้าพนักงานจำลองแผนที่ให้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบถามเจ้าของที่ดินว่า ที่ดินที่จะให้เช่าอยู่ตรงไหน มีจำนวนที่ดินประมาณเท่าใด (เอาแผนที่หลังโฉนดที่ชี้ด้วย) เมื่อเจ้าของที่ดินให้ตอบค่าและชี้แผนที่เป็นการตกลงแล้ว ก็ให้ทำเป็นคำขอรวมไว้ในเรื่อง แล้วจำลองแผนที่หลังโฉนดถวายมาแก่หรือกระตาคแก่ และหมายสิทธิเป็นส่วนใหญ่ให้เช่า และสอดแนมนั้นที่ปรากฏเป็นประมาณ (ทำนองเรื่องแบ่งเช่า แต่ไม่ต้องไปทำการรังวัด เป็นแต่แบ่งแยกในแผนที่) ถ้ารายใดแผนที่หลังโฉนดเล็ก จะทำการแบ่งส่วนใหญ่ให้รู้โดยยาก ก็ให้ขยายสะเกลเป็นส่วนใหญ่เสียก่อน ส่วนเงินค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการจำลองแผนที่กับสอดแนมนั้นเรียกตามกฎกระทรวง ๆ แต่ให้เรียกตามจำนวนแผนที่ที่จำลองขึ้น แล้วให้เจ้าของที่ดินทั้งหมดพร้อมด้วยผู้เช่าลงลายมือชื่อกำกับไว้ในแผนที่เป็นหลักฐานด้วย

อนึ่ง แผนที่ประมาณที่จำลองจากหลังโฉนดนั้น ให้ทำเป็น ๒ ฉบับ สำหรับผู้สัญญาฝ่ายละ ๑ ฉบับ เก็บไว้ในสารบบ ๑ ฉบับ ส่งพร้อมกับรายงานกรมสิทธิ ๑ ฉบับ ถ้าหากทำสัญญารวมกันหลายโฉนด ก็ให้จำลองแผนที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนโฉนด

ส่วนในบันทึกต้นของสัญญาเช่านั้น ให้เติมคำว่า แบ่งเช่า หรือเช่าละเพาะส่วน วิธีเขียนรายงานกรมสิทธิและแก่ทะเบียนหลังโฉนด ถ้าเป็นที่ดินที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนด้วยกัน แต่คนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ให้เช่าละเพาะส่วนของตน ให้จัดการตามแบบท้ายคำสั่งนี้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนร่วมกัน แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน ให้ปฏิบัติอนุโลมเช่นเดียวกับเรื่องเช่าละเพาะส่วน แต่ไม่ต้องบันทึกตอบค่า และไม่ต้องเขียนหมายเหตุในรายงานกรมสิทธิและในช่องแก่ทะเบียน เพรื่องแบ่งเช่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ทำสัญญาทุกคน เป็นแต่ให้เช่าที่ดินบางส่วนเท่านั้น ส่วนข้อความในสัญญาต้องให้ปรากฏแก่ผู้เช่าละเพาะก่อนหมายสิทธิ.....ตามแผนที่ท้ายสัญญา

๒. เจ้าของจำนวน, ชาย, ชายฝาก, ให้ละเพาะส่วนนั้น ถ้าเจ้าของที่ดินรวมเช่าที่ดินมีการแบ่งแยกออกจากกันเป็นโฉนดใหม่เสียก่อน จึงจะทำสัญญาจำนวน, ชาย, ชายฝาก, ให้เช่าที่ดินที่ไม่มีรวมเช่าที่ใดเพียงใด เช่น

ในต้นฉบับแบ่งเช่า

นายก. นายข. นายค. มีกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกันแปลงหนึ่ง ทั้ง ๓ คนไม่ทราบเขตที่ดิน  
ของตนว่าอยู่ตรงไหน และมากน้อยเท่าใดเช่นนี้ ถ้านาย ก. หรือนาย ข. หรือนาย ค.  
คนหนึ่งหรือ ๒ คนมีความประสงค์จะขอทำสัญญาจำนอง, ขาย, ฝาก, ให้, ณะ เพาะ  
ส่วนของตนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ ก็ให้ทำสัญญาแก่ ะ เบียดจำนอง เกี่ยวกับเรื่อง เจ้า ณะ เพาะ ส่วน  
ไม่ต้องมีแผนที่ประกอบ แต่ต้องแก้แบบพิมพ์สัญญาขอ ๑ ให้ได้ความว่า "ผู้จำนอง, ขาย ฯลฯ  
ยอมจำนอง, ขาย, ฯลฯ ส่วนของตนในกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ใดกล่าวไว้ข้างบนนี้แก่.....  
ส่วนผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่น ๆ นั้น ถ้าสามารถนำมาจดทะเบียนได้ทั้งหมด ก็ให้บันทึกถ้อยคำ  
ยินยอมไว้ควมทำนอง เกี่ยวกับ เจ้า ณะ เพาะ ส่วน ถ้าไม่สามารถนำมาจดทะเบียนได้ ก็ให้  
บันทึกถ้อยคำของผู้สัญญาไว้ว่าทำสัญญา ณะ เพาะ ส่วนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่เท่านั้น ไม่เกี่ยวข้องกับ  
กรรมสิทธิ์ของคนอื่น ๆ

๓. คำสั่งใด ๆ ที่ขัดกับคำสั่งนี้ ให้ยกเลิกทั้งสิ้น  
ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป.

กรมที่ดินและโลหกิจ

สั่งมาเมื่อวันที่ ๗ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๗๗

(ลงนาม)

พระยาอัครราชทรงสิริ

อธิบดี

สำเนาอันถูกต้อง /

๓/๑/๗๗



กองที่ดิน

รายงานกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดิน

ประเภท/โฉนด/ท.ร. ๑๐๕

๑) ระยะเวลา เลขที่ดิน ตำบล

เลขสำรวจเล่ม หน้า อำเภอ

โฉนด หมายเลขที่ เล่ม หน้า จังหวัด

จำนวนที่ดิน ๓ ไร่ ๓ งาน ๓๖ ๖

๒) ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม

๑ นพทว

๒ นพต

๓ นพ/๑๖

อายุ ปี บังคับ บุตร

อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่

ตำบล อำเภอ

จังหวัด (สารบัญรายชื่อหมายเลขอักษร)

๓) ชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ต่อ

นพ/๑๖๖

อายุ ปี บังคับ บุตร

อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่

ตำบล อำเภอ

จังหวัด (สารบัญรายชื่อหมายเลขอักษร)

๔) โฉนดใหม่ที่ดิน ระยะเวลา เลขที่ดิน

โฉนด หมายเลขที่ หนังสือสำคัญเล่ม หน้า จำนวน

ที่ดิน ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ๖

๕) จำนวนเงินค่ากรรมสิทธิ์ ๑๐๐๐ บาท สดางค์

๖) ได้โอนแก่ทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ. ๒๔๗

ตำแหน่ง

เขียน ตรวจสอบ เก็บเข้าสารบบ

โฉนดที่ดินแปลงนี้...  
กรมที่ดิน  
เลขที่โฉนด...  
พื้นที่...  
จำนวนเงินค่ากรรมสิทธิ์...



# หนังสือสัญญาเช่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน ๖ ๖๖-๓๖

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระยะเวลา..... ตำบล.....  
 เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....  
 โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....  
 หนังสือสัญญาเช่าทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช ๒๕๑.....

ณหอทะเบียนที่ดินจังหวัด.....

ในระหว่าง { ชดยขาว } อายุ { ..... } ปี

บังคับ..... บุตร..... อยู่ที่บ้าน.....  
 หมู่ที่..... เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ.....  
 จังหวัด..... (ต่อไปในหนังสือสัญญานี้เรียกว่าผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง

{ นายเหลียง } อายุ { ..... } ปี บังคับ.....

บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... หมู่ที่..... เลขที่.....  
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

(ต่อไปในหนังสือสัญญานี้เรียกว่าผู้รับเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง ได้ตกลงสัญญานี้มีข้อความดังกล่าวต่อไปนี้  
 ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าให้ผู้รับเช่า เช่าที่ดินแปลงซึ่งกล่าวข้างบนนั้นตั้งแต่วันที่.....  
ต้องดีให้เช่าของตน ตามที่ปรากฏในแผนที่ประมาณโฉนดที่ดิน  
ที่สัญญาไว้

มีกำหนด..... ปี..... เดือน..... นับตั้งแต่วันที่..... เป็นต้นไป

ข้อ ๒ ผู้รับเช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน

ข้อ ๓ สิ่งซึ่งปลูกสร้างลงในที่ดินรายนี้

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเป็นสามฉบับ ข้อความเหมือนกัน สำหรับหอทะเบียนหนึ่งฉบับ  
ผู้ให้เช่าและผู้รับเช่าถือไว้ ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ )

เพื่อเป็นหลักฐานแห่งสัญญาฉบับทั้งสองฝ่ายไว้ลงชื่อลงลายมือไว้เป็นสำคัญ  
ต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือผู้ให้เช่า)

(ลงลายมือผู้รับเช่า)

(ลงลายมือพยาน)

(ลงลายมือพยาน)

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้าข้าพเจ้า

(ลงนาม)

ประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

บันทึกโดยพิทักษ์ได้ให้  
ตราเทศ ทยศต ทยศต พัดธงกรมสิทธิที่ดินกรมกรมเกษตร  
ต่อหน้าข้าพเจ้าเป็นหลักฐาน ตามที่กฎหมาย ได้ให้เจ้าที่ดินเป็น  
ความสงบเรียบร้อย ตามที่ประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้เจ้าที่ดิน  
สัญญาฉบับนี้ ทนายธรรมแล้วไม่ขัดข้อง และ ได้แยงตัดตมของ  
หนึ่งอย่างได้ เพระเหตุทนายให้เจ้าที่ดิน ประเทหมีส่วน  
เกษตร มีได้เกือบสองกมที่ เป็นส่วนสองของ  
ลงลายมือชื่อ (เต็ม) ทยศต ทยศต  
ต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน

สารบัญชีทะเบียน

วันเดือนปี ที่ได้แก่ ทะเบียน	ประเภท การแก่ ทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	เนื้อที่กิน ที่ได้สัญญา		เนื้อที่กิน ที่คงเหลือ		เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน		
		ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	ชื่อ ที่อยู่ สำคัญ	ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา	ประทับตรา
วันที่..... เดือน... พ.ศ.....	เช่า เฉพาะ ส่วน	๑ นายขาว ๒ นายคำ ๓ นายแดง บ้านถนน พายุรัก (เซ็น) นายขาว	นายเหลือง บ้าน บางรัก (เซ็น) นายเหลือง	๑	๑๒	๒	๒	๒๘	(ลงนาม) ..... วันที่.....เดือน... ปี.....	
การเช่ารายนี้ ให้เช่าเฉพาะส่วนของนายขาว										

สำเนาอันถูกต้อง

*Handwritten signature*

๓/๖/๓๓