

เรื่อง วิธีการจดทะเบียนประเภทการขายฝากที่ดิน

ด้วยวิธีการจดทะเบียนในการขายฝากที่ดินตามที่เจ้าหน้าที่ปฏิบัติอยู่ในเวลานี้  
ยังเป็นการแตกต่างกันอยู่ เพื่อให้เป็นการเหมาะสมยิ่งขึ้น กรมที่ดินและโสตกิจเห็นว่าการ  
สมควรที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขวิธีปฏิบัติในเรื่องการจดทะเบียนการขายฝากให้เป็นการ  
เรียบร้อย จึงได้วางระเบียบวิธีการจดทะเบียนประเภทการขายฝากที่ทำภายหลังวันประกาศใช้ประมวลกฎ  
หมายแห่งคณะรัฐมนตรี บรมราชโองการ (คือภายหลังวันที่ 2 มกราคม พุทธศักราช 2480)  
ไว้ดังต่อไปนี้.

- 1) โฉนดจดทะเบียนออกเป็น 2 จำพวก คือ (1) โฉนดทะเบียน
- (2) แก้วทะเบียน

การเขียนและการลงมัดดินให้เขียนออกชื่อประเภทการที่ระบุไว้ เป็นสำคัญต่อไปนี้

จำพวกโฉนดทะเบียน ดิน.

ก) ประเภทขายฝาก การทำสัญญาและ แก้วทะเบียนขายฝากให้ปฏิบัติตาม  
ระเบียบเดิม ถ้าสัญญาที่กำหนด ให้ได้ถอนได้ภายในต่ำกว่า 20 ปีลงมา ให้ระบุจำนวนปีลง  
ไว้ข้างท้ายคำว่า \*ขายฝาก\* ในรายงานกรรมสิทธิ์และของประเภทการจดทะเบียนหลังโฉนด  
ด้วย สาระมัดดิน สาระมัดขายชื่อ ให้ชี้ความและยกไปอย่างเดียวกันเรื่องขาย อักษรย่อให้  
คำว่า \*ข.ฝ.\*

ในการขายฝากนี้ ถ้าคู่สัญญาตกลงกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินซึ่ง  
ขายฝากตามประมวล 7 มาตรา 403 จึงให้เขียนชื่อตกลงไว้ให้ปรากฏในสัญญาขายฝาก

ข) ประเภทรับมรดกผู้รับซื้อฝาก ให้ดำเนินการอย่างเรื่องมรดกที่ดินธรรมดา  
แต่เขียนคำว่า \*ผู้รับซื้อฝาก\* ไว้ให้ปรากฏด้วย สาระมัดที่ดิน สาระมัดขายชื่อ ให้ชี้ความยกไป  
อักษรชื่อผู้รับมรดก

ค) ประเภทรับมรดกผู้ขายฝาก ให้ดำเนินการอย่างเรื่องประเภทรับ  
มรดกที่ดินธรรมดาโดยไม่ติดต่อกับสาระมัดที่ดิน และ สาระมัดขายชื่อ

ง) ประเภทโอน ในกรณีที่ผู้ขายฝากได้โอนภายในเวลาที่กำหนดในสัญญา  
หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ให้สลักหลังสัญญาและจดทะเบียนตามระเบียบเดิม สาระมัด  
ที่ดิน สาระมัดขายชื่อ ให้ชี้ความยกกลับไปยังผู้ขายฝากให้ อักษรย่อว่า \*ณ\*

จ) ประเภทโอนการรับซื้อฝาก ผู้รับซื้อฝากจะทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน  
ที่ตนได้ไว้ โฉนดจะเพาะแก่ประเภทเกิดขาด เช่น ขกนและให้ โฉนดสัญญากรรมกับผู้ขายฝาก  
ทุกหนังสือสัญญาโอนการรับ.....

ที่ดินแบบที่ 6) และ แก้วทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข 1 ถ้าผู้ขายฝากไม่มาที่โฉนดที่ดินด้วย  
สัญญาโอนนั้น เจ้าพนักงานจึงได้ยื่นบอกแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้แก่ผู้ขายฝากทราบโดย  
ลายลักษณ์อักษรแล้ว สาระมัดที่ดิน สาระมัดขายชื่อ ชี้ความยกไปตามประเภทการที่โอน ซึ่งปรากฏ

ในสัญญาโอนข้อ ๑ วรรคที่ ๓ นั้น ส่วนประเภทไม่เกิดราคานั้น ให้หักโถะเทาะเช่าเท่านั้น แต่ต้องให้ชู้ขายฝากมาให้ออค่ายินยอมด้วย

จำพวกแกะทะเบียน คือ.

ก) ประเภทปกเงื่อนไขการโอนจากขายฝาก ในกรณีที่มีการขายฝากพันเวลาตามกำหนดในสัญญาหรือตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ตามประมวล ๖ มาตรา ๔๐๔ โฉนดวิธีปฏิบัติออกเป็น ๒ อย่าง  
อย่างที ๑ ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่ได้ออกเงินกำหนดเวลาตามกฎหมายหรือตามสัญญา ผู้ขายฝากหมกสิทธิหารไต่กินแล้ว ให้ผู้รับซื้อฝากจ่ายเหี้ยมหำค่าธรรมเนียมและแกะทะเบียนตามตัวอย่างหมายเลข ๒ - ๓ - ๔

อย่างที ๒ ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่ได้ออกเงินหักแก่ผู้ซื้อฝากก่อนเวลาที่กำหนดในสัญญาขายฝากหรือที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้ว ให้ผู้ซื้อฝากทั้งสองฝ่ายมาพร้อมกันยื่นคำขอตามตัวอย่างหมายเลข ๕ ส่วนการแกะทะเบียนและเขียนรายงานกรรมสิทธิ์โอนตามตัวอย่างหมายเลข ๓ และ ๔ อย่างที ๑

ทั้งสองอย่างนี้ เรียกค่าธรรมเนียม คือ ค่าคำขอ ๑ บาท ค่าแกะทะเบียน ๔ บาท สารบัญที่ดิน สารบัญสำเนาชื่อ ไม่ต้องแก้ เพราะโฉนดยกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อฝากไว้แต่เดิมแล้ว.

ข) ประเภทโอนสิทธิในการขายฝาก ในกรณีที่ผู้ขายฝากขมโอนสิทธิการขายฝากที่ตนมีอยู่ไปแก่ผู้รับ ผู้ขายฝากกับผู้รับซื้อฝากและผู้รับโอนสิทธิทำหนังสือสัญญาโอนการขายฝากตาม (ที่พิมพ์แบบที่ ๘) ตัวอย่างหมายเลข ๑ และแกะทะเบียนด้วย สารบัญที่ดิน สารบัญสำเนาชื่อ ไม่ต้องแก้ไข เพราะกรรมสิทธิ์ไปยังผู้รับซื้อฝากแล้ว

ค) สารบัญสำเนาชื่อผู้รับซื้อฝากทางแผนกรั้ขอทะเบียน คอไปเป็นการขายฝากเกิดขึ้นไม่ ต้องงกให้ยกเลิกเสีย

ระเบียนการใด ๆ ซึ่งแย้งหรือขัดกับคำสั่งนี้ให้ยกเลิก จงถือปฏิบัติคำสั่งนี้สืบไป

กรมที่ดินและโงงกิจ  
ตั้งมา ณ วันที่ ๑๓ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๔๘๑  
(ลงนาม) ประเจ็กอักษร สักขณ์.  
ผู้รั้งตำแหน่งอธิบดี.

ถูกต้องกับสำเนาเดิม.



(แบบ ท.ด. ๖)

(ตัวอย่างหมายเลข 1)

# หนังสือสัญญาโอน การ รับชื่อฝาก.....

ฉบับที่.....

ที่คน

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ ได้ ทำ เมื่อวันที่..... เดือน.....

พุทธศักราช ๒๔๘๘..... ณ หอทะเบียนที่ดินจังหวัด.....

ในระหว่าง { นาย อ. สีแดง } อายุ { } ปี เชื้อชาติ { } สัญชาติ { }

บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... หมายเลขที่.....

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในหนังสือสัญญานี้ เรียกว่าผู้ โอนฝ่ายหนึ่ง

กับ { นาย ม. สีเขียว } อายุ { } ปี เชื้อชาติ { } สัญชาติ { }

บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... หมายเลขที่.....

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในหนังสือสัญญานี้ เรียกว่า ผู้รับโอน

อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนจากกรรมการรับชื่อฝาก..... ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้

ข้างบนนั้น ซึ่งผู้ โอน ได้ รับ ชื่อฝาก..... ไว้จากนาย. ก. สีขาว.....

ตามหนังสือสัญญา..... ฉบับที่..... ลงวันที่..... เดือน.....

พุทธศักราช ๒๔..... นั้น ให้แก่ ผู้รับโอน เป็นเด็ดขาด ตั้งแต่วันทำสัญญานี้

เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้ โอน ได้ โหน้ หรือ ขวน.....

ซึ่งปรากฏในแบบสัญญานี้ทุกแห่ง )

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนการรับ ชื่อฝาก..... ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑. นั้น  
ทุกประการ และ ได้รับหนังสือสัญญา ภายฝาก..... รายงานจากผู้ โอนเสร็จแล้ว

หนังสือ สัญญา นี้ ได้ ทำ เป็น สาม ระเบียบ มี ข้อ ความ ต่อกัน สำหรับ  
จดทะเบียนที่ดินระเบียบหนึ่ง ผู้รับโอนถือ ไว้ระเบียบหนึ่ง เจ้าของที่ดินถือ ไว้  
ระเบียบหนึ่ง (ระเบียบนี้ สำหรับ.....) เพื่อเป็นหลักฐานแห่งสัญญานี้  
ทั้งลง ฝ้าย ได้ลงลายมือชื่อ หรือ พิมพ์ ลายนิ้วมือ ไว้ เป็น สำคัญ ต่อ หน้าพะยาน  
และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือ ชื่อ ผู้ โอน).....

(ลงลายมือ ชื่อ ผู้รับโอน).....

(ลงลายมือชื่อพะยาน).....

(ลงลายมือชื่อพะยาน).....

ข้าพเจ้า นาย ก. ส. ชื่อ..... ผู้..... ได้รู้เห็นในการ  
โอนอำนาจการ รับชื่อฝาก..... ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และข้าพเจ้า  
ยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือ ชื่อ ผู้ ภายฝาก).....

(ลงลายมือชื่อพะยาน).....

(ลงลายมือชื่อพะยาน).....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ ได้ทำต่อหน้าข้าพเจ้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ



# รายงานกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดิน

ประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากชายฝาก

๑) ระยะเวลา ..... เลขที่ดิน ..... ตำบล .....  
 เลขสำรวจ เล่ม ..... หน้า ..... อำเภอ .....  
 โฉนดหมายเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า ..... จังหวัด .....  
 จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... วา

๒) ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม

นาย ก. สีขาว

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บุตร .....  
 อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... หมู่ที่ .....  
 ตำบล ..... อำเภอ .....  
 จังหวัด ..... (สารบัญรายชื่อย่อหมายอักษร .....)

๓) ชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ต่อ

นาย ก. สีแดง

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บุตร .....  
 อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... หมู่ที่ .....  
 ตำบล ..... อำเภอ .....  
 จังหวัด ..... (สารบัญรายชื่อย่อหมายอักษร .....)

๔) โฉนดใหม่ที่ดินระยะเวลา ..... เลขที่ดิน .....

เลขสำรวจเล่ม ..... หน้า ..... โฉนดหมายเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....  
 จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... วา คงเหลือ ..... ไร่ ..... งาน ..... วา

ค่ากรรมสิทธิ์ ..... บาท ..... สตางค์  
 ๕) เจ้าของตราค่า ..... บาท ..... สตางค์  
 ราคาครั้งสุดท้าย ..... บาท ..... สตางค์

๖) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ๒๕

ตำแหน่ง

เขียน ..... ตราว่า ..... เก็บเข้าสารบบ



(ตัวต่อแบบหมายเลข ๒)

คำขอลดเงินโฉนดที่ดินจากขายฝาก

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... หน้าสำหรับ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พุทธศักราช 24.....

ฉนั้น..... อายุ..... ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บุตร.....

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

อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ข้อ 1. ด้วยที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้ซื้อฝากไว้ตามหนังสือสัญญาขายฝาก

ฉบับที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ถึงวันนี้ เป็นเวลาเกิน..... ปี ผู้ขายฝากหมคสิทธิได้คืนแล้ว

ข้อ 2 ขอให้ เจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนลดเงินโฉนดที่ดินจากขายฝาก

ไว้ให้ปรากฏในหนังสือโฉนดที่ดินฉบับนี้ ข้าพเจ้าได้ยื่นโฉนดมาพร้อมกับคำขอนี้แล้วด้วยธรรมเนียม

ข้าพเจ้ายอมเสียให้ตามระเบียบ.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



(ตัวกลางทศพล ๕)

คำขอปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก

ฉบับที่ .....

ที่ดิน

ระหว่าง ..... ตำบล .....

เลขที่ดิน ..... หน้าสำหรับ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

วันที่ ..... เดือน ..... พุทธศักราช 24 .....

นาย ก. สีขาว ผู้ขายฝาก ..... อายุ ..... ปี

นาย จ. สีแดง ผู้รับซื้อฝาก .....

เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บุตร .....

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

อำเภอ ..... จังหวัด .....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด .....

ข้อ 1. ด้วยที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าทั้ง 2 ฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขาย

ฝากฉบับที่ ..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญาและขอบังคับแห่งกฎหมาย

ข้อ 2. บัดนี้ นาย ก. สีขาว ผู้ขายฝากยินยอมให้สิทธิการไถ่คืนที่ดินแปลงนี้เป็นอิสระ

ไปตั้งแต่วันที่ ข้าพเจ้านาย จ. สีแดง ผู้รับซื้อฝากทราบข้อความตามหมาย ก. สีขาว ผู้ขาย

ไม่ไถ่คืนแล้ว

ข้อ 3. ข้าพเจ้าทั้ง 2 ฝ่ายให้/ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนปลดเงื่อนไข

การไถ่จากขายฝากไว้ให้ปรากฏในหลังโฉนดที่ดินฉบับนี้ ข้าพเจ้าได้ยื่นโฉนดมาพร้อมด้วย

คำขอนี้ครบแล้ว การธรรมเนียมข้าพเจ้ายอมเสียให้ตามระเบียบ

(ลงลายมือชื่อผู้ขอ)

(ลงลายมือชื่อพระยาน)

(ลงลายมือชื่อพระยาน)

คำสั่ง