



ที่ มท ๐๓๒๘/ว 36074

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

กรมที่ดิน ขอส่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขาย
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ และถือเป็น
แนวทางปฏิบัติต่อไปด้วย

เวียนทุกนายทราบ

Handwritten signature

23 พ.ย. 2543

ขอแสดงความนับถือ

Handwritten signature

(นายขงยุทธ วิชัยดิษฐ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๑๗๗๓

* แก้ไข ข้อ 3 ตามหนังสือ ที่ มท 0515/ว 31351 คอ. 16 ท.ค. 45

คณ. 3-2 *Handwritten initials*
คณ. 4 *Handwritten initials*



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น

พ.ศ. ๒๕๔๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ส่วนที่ ๑ การยื่นคำขอ

ข้อ ๔ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดิน หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ ๒ การสอบสวน

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จดทะเบียนเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียน ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสารสำคัญอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย และการกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

ข้อ ๖ การสอบสวนผู้ขายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็น เจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำ

ยืนยันไว้ด้วยว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญา โดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

ข้อ ๗ กรณีการซื้อขายที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนกรณีให้ทราบที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด อยู่ในตำแหน่งใดมีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ด้วย เช่น ผู้ขายจะจดทะเบียนขายที่ดินแก่ผู้อื่นได้ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนาภายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อ หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนด

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่ผู้ขอจดทะเบียนแล้วจดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้

๘.๑ กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า "ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง"

๘.๒ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง และความประสงค์ของผู้ขายดังกล่าวลงไว้

๘.๓ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก ให้ระบุรายละเอียดให้ชัดเจนว่าใครเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่หรือได้มาโดยวิธีใดเมื่อใด มีหลักฐานอย่างไร ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อน ก็ให้ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๙ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียน โดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

ข้อ ๑๐ ในการดำเนินการสอบสวน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่พึงระมัดระวังอย่าให้ผู้ขอจดทะเบียนรู้สึกว่าเป็นการกลั่นแกล้ง การพูดชี้แจงก็ต้องระมัดระวังถ้อยคำ อย่าให้เป็นการหมิ่นประมาทและก่อให้เกิดความโกรธเคือง ถ้ามีข้อขัดข้องประการใดที่เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน ไม่สามารถชี้แจงให้ผู้ยื่นคำขอเข้าใจได้ เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบเพื่อจะได้ชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้ขอจดทะเบียนต่อไป

ส่วนที่ ๓ การลงลายมือชื่อของผู้ขอ

ข้อ ๑๑ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๑๓ ในกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้ แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็น ลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ส่วนที่ ๔ ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๔. การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงดังนี้

๑๔.๑ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนชายที่ดินทั้งแปลงหรือชายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ชาย"

๑๔.๒ กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ บางคนมาขอจดทะเบียนชายที่ดิน และหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนชายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ชายเฉพาะส่วน"

๑๔.๓ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนชายมีการจดทะเบียนทรัพย์สิน และการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภารจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนชาย หรือชายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินชายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ชายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ชาย (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ชายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ชาย (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" หรือ ชายเฉพาะส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" แล้วแต่กรณี

๑๔.๔ กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียน แบ่งชายที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งชายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "แบ่งชาย"

๑๔.๕ กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ชายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่ง หรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนชายไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลชาย ทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "ชายตามคำสั่งศาล" หรือ "ชายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล"

ส่วนที่ ๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๑๕. การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

๑๕.๑ ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๔ แล้วแต่กรณี

๑๕.๒ การเขียนชื่อเจ้าของที่ดินใน ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้เขียนชื่อเจ้าของตามที่ปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีมีเจ้าของหลายคนให้เขียนเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อ

๑๕.๓ การเขียนชื่อผู้ซื้อและเจ้าของที่ดินเดิม (ถ้ามี) ลงใน ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้เขียนชื่อผู้ซื้อลงไว้ก่อน เสร็จแล้วเขียนชื่อเจ้าของที่ดินเดิมซึ่งมิได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อด้วย (เช่นเดียวกับข้อ ๑๕.๒) ส่วนเจ้าของผู้ขอจดทะเบียนขายไม่ต้องยกมาจดลงไว้ สำหรับกรณีผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่ดินเดิมด้วยให้เขียนชื่อผู้นั้นลงไว้ในฐานะผู้ซื้อโดยไม่ต้องยกชื่อบุคคลดังกล่าวมาเขียนเรียงต่อไป เช่นเจ้าของที่ดินเดิมคนอื่นอีก

๑๕.๔ กรณีจดทะเบียนขายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก.ช.ค. เป็นเจ้าของ ก.ขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ง. ให้หมายเหตุว่า "ก.ขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ง. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม"

๑๕.๕ สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ส่วนที่ ๒ ให้นักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) ด้วย

หมวด ๒

การประกาศ

ข้อ ๑๖. กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยัง ไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ.๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

หมวด ๓

การตรวจสอบ

ข้อ ๑๗. การตรวจสอบสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสารสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้องก่อนดำเนินการจดทะเบียนต่อไป รวมทั้งตรวจหลักฐานประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนขาย ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนขาย ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนขายผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนขายพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนขายยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนขายเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียนขาย ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ เช่น เจ้าของที่ดินได้ที่ดินในขณะที่เป็นผู้เยาว์ หรือได้มาโดยมีผู้อื่นขอให้ลงชื่อรับมรดกร่วมด้วย ก่อนดำเนินการต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน เช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ข้อ ๑๘. ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

ข้อ ๑๙. ตรวจสอบการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ประการใด

หมวด ๔

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐. การจดทะเบียนขาย ในกรณีที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปหนังสือสัญญาเก็บไว้ ๗ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบไว้ให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.๑๓) หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน (ท.ด.๑๓ ก) หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๑๓ ข) หรือหนังสือสัญญา (ท.ด.๕) แล้วแต่กรณี ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มายื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.๔ โดยบรรยาย

ข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เสร็จแล้วจึงเสนอเรื่องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อลงนามจดทะเบียนต่อไป

ข้อ ๒๑. การลงนามจดทะเบียนชายและประทับตราตำแหน่ง ในหนังสือสัญญา รวมทั้งสารบัญชีจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาตรวจสอบเรื่องราวการจดทะเบียนดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามหมวด ๑ หมวด ๒ และหมวด ๓ เสียก่อน

ข้อ ๒๒. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวน ต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ การจัดทำคำขอ (ท.ด.๔) คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หนังสือสัญญา และการจดทะเบียนในสารบัญชีจดทะเบียนเพื่อจดทะเบียนตามระเบียบนี้ ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างทำยระเบียบ

หมวด ๕

การลงลายมือชื่อของคู่สัญญา

ข้อ ๒๓. การลงลายมือชื่อของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายในหนังสือสัญญา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการลงลายมือชื่อของผู้ขอในหมวดที่ ๑ ส่วนที่ ๓ โดยอนุโลม

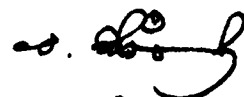
หมวด ๖

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๔. ในการจดทะเบียนชาย หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗

ข้อ ๒๕. ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๓



(นายชยยุทธ วิชัยเดชฐ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๑



- ที่บ้าน
- ที่สวน / ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขาย

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ดิน อำเภอ

หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ออกคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้โดยค้ำไม่เป็นการจริงให้ใช้โดยค้ำนี้อันข้าพเจ้าเป็นทางคดีอยู่ได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ขาย

๒. นาย ข.

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์ ผู้ซื้อ

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้ซื้อ

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หากสัญญาทวงถาม)

- (๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ขายที่ดินพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๗ x ๔ เมตร เลขที่.....ปลูกสร้างมา.....ปี
- (๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ซื้อ ชื่อไว้เพื่อเงินที่อยู่อาศัย วันที่ เดือน พ.ศ.

(๖) ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดิน ลงชื่อ นาย ก. นาย ข. ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ซื้อ

ครบถ้วนแล้ว ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

ลงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

Handwritten signature

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ใน หน้าข้อความที่ต้องการ.

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก. พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๒๕๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๓



หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ที่ดิน

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

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก.
๒. นาย ข. } อายุ { ๕๕
๒๒ } ปี ผู้ชาย สัญชาติ.....

บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

กับ { นาย ค. } อายุ { ๔๕ } ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....

บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน..... ๒๐๐,๐๐๐.- บาท
(เงิน หกแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดิน
รายนี้ ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๓. เป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๘ x ๔ เมตร เลขที่..... ปลงสร้างมา..... ปี
โดยผู้ซื้อ ชื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย..... เป็นเวลา..... ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์
ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) นาย ก. นาย ข.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่คืน		เมื่อที่คืน		ระวาง เลขที่คืน โอนที่คืน ใหม่	เจ้าพนักงานที่คืน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ตามสัญญา	คา งาน วาง วา	คงเหลือ	คา งาน วาง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขาย	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ก.	1	-	-	-	-	(ลงชื่อ)..... [Signature]

ตัวอย่างที่ ๒



- ที่บ้าน
- ที่สวน / ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายเฉพาะส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ตำบล
 เลขที่ดิน อำเภอ
 หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า
 จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ด้วยด้วยความสมัครใจ ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยหรือไม่เป็นความจริงให้ใช้โดยคำนึงถึงข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ผู้ขาย
 ๕๕. - ๓. นาย ค. ผู้ซื้อ

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

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

หมายเลขโทรศัพท์
 ๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ค. ผู้ซื้อ
 ๒. นาย ข. ผู้ขาย

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ สัญชาติ

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

หมายเลขโทรศัพท์
 ๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๓๐๐,๐๐๐.- บาท สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สามแสนบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์รายนต์เข้าถึง
- (๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ซื้อ ชื่อไว้เพื่อเป็นที่ยุอาสัย วันที่ เดือน พ.ศ.

(๖) ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดิน ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย
 ครบถ้วนแล้ว ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ซื้อ
 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.

หมายเหตุ ข้อความที่มีเครื่องหมาย ≠ ลงชื่อ (.....)

ใช้อักษรสีแดง

เจ้าพนักงานที่ดิน

Handwritten signature

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ใน หน้าข้อความที่ต้องการ.

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.

นาย ก. ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของผู้อื่นคงเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน



หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } อายุ { ๕๕ } ปี ผู้ขาย สัญชาติ.....
 บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

กับ { นาย ค. } อายุ { ๕๕ } ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....
 บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
 ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคา
 เงิน..... ๓๐๐,๐๐๐.- บาท (เงิน สามแสนบาทถ้วน) และในการ
 ขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น
 ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้
 ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ ครบถ้วนแล้ว
 ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด
 ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโชนรัถยนต์เข้าถึง
 ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
 ข้อ ๖. ผู้ซื้อ ขอไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อ
 ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือ
 พิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) นาย ก.
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) นาย ค.
 (ลงลายมือชื่อพยาน)
 (ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า..... เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
 ผู้เขียน
 ผู้ตรวจ

ตัวอย่างที่ ๓



- ที่บ้าน
- ที่สวน / ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขาย (ระหว่างจำนอง)

ส่วนหนึ่งที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ที่ดิน อำเภอ

หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอยกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้โดยค่าด้วยความสะดวกจริง ถึงข้าพเจ้าให้โดยที่ไม่เป็นความจริงให้ใช้โดยคำอื่นอันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ขาย

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์ นาย ข. ผู้ ซื้อ

อายุ ๕๒ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้าแสนบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดขอบเขตที่ดินแล้วไม่ถึง
- (๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เมื่อ..... (๕) ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๖) ผู้ซื้อขอมรับการจดทะเบียนการจำนองที่ผู้ขาย วันที่ เดือน พ.ศ.

จำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนอง ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ซื้อ

ฉบับลงวันที่.....เดือน..... ลงชื่อ ผู้สอบสวน

พ.ศ..... เป็นเงินจำนวน (.....)

๕๐๐,๐๐๐ บาท และชำระราคาที่ดิน สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

เป็นเงินสดจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

(๗) ผู้ขายได้รับเงินจากผู้ซื้อแล้ว ลงชื่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน

Handwritten signature

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ใน หน้าข้อความที่ต้องการ.

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.



หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

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

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } อายุ { ๕๐ } ปี ผู้ชาย สัญชาติ.....

บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

กับ { นาย ข. } อายุ { ๕๒ } ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....

บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท (เงิน ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้เป็นเงินสดจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อยอมรับภาระการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ซึ่งผู้ขายจำนองไว้เป็นเงินจำนวน ๔๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดขอยรถยนต์เข้าไม่ถึง ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย..... เมื่อ.....

ข้อ ๕. ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

Handwritten signature

ตัวอย่างที่ ๔



- ที่บ้าน
- ที่สวน / ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แยกขาย

ฉบับหนึ่งที่ดิน ๑ น
 ๒ อ
 ราวาง ตำบล
 เลขที่ดิน อำเภอ
 หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๑ เล่ม หน้า
 จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถือค่าด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้โดยค้ำไม่เป็นการจริงมิให้ใช้โดยค้ำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 ๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ชาย

อายุ ๕๕ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน
 หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
 หมายเลขโทรศัพท์
 ๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ ชื่อ

อายุ ๕๔ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน
 หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
 หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
 (๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
 (๔) ผู้ขายได้ติดตามมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย
 ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ชื่อ
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์
 ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง ๒ ไร่ เลขที่ดิน ๕๐ หน้าสำรวจ
 โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔ เล่ม หน้า
 จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ งาน ตารางวา
 คงเหลือ ๕ ไร่ งาน ตารางวา
 ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ
 (.....)
 เจ้าพนักงานที่ดิน

Handwritten signature

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ใน หน้าข้อความที่ต้องการ.
 ๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.



(พ.ศ. ๑๓ ก)

หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

ตำบล อำเภอ จังหวัด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน พุทธศักราช

แต่เดิมมีกรรมสิทธิ์ในจังหวัด

ระหว่าง { นาย ก. } อายุ { ๕๕ } ปี ผู้ชาย สัญชาติ

บุตร อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่

ตำบล อำเภอ จังหวัด

กับ { นาย ข. } อายุ { ๒๔ } ปี ผู้ชาย สัญชาติ

บุตร อยู่ที่บ้าน เลขที่ หมู่ที่

ตำบล อำเภอ จังหวัด

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินตามที่กล่าวข้างบนนี้เฉพาะโฉนดเลขที่ดิน ซึ่ง
ได้หมายถึงเขียวไว้ในแผนที่ในสารบบกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้ซื้อเป็นราคา
เงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท (เงิน สองแสนบาทถ้วน) บาท)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดิน
รายนี้ ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย เป็นเวลา ปี
ไม่ค้างภาษีบำรุงท้องที่

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์
ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

Handwritten signature

ส่วนที่ ๔
 ตารางบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่คืน		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ความสัญญา	คงเหลือ		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งขาย	นาย ก.	นาย ข.	ไร่ งาน วา	ไร่ งาน วา	๒๐ ๔๐ ๒๓๔	(ลงชื่อ).....
				1	4		

Handwritten signature

ตัวอย่างที่ ๕



- ที่บ้าน
- ที่สวน / ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายตามคำสั่งศาล

ตำแหน่งที่ดิน ๕ (ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ระวาง ตำบล
 เลขที่ดิน อำเภอ
 หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า
 จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
 ๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ขาย

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

หมายเลขโทรศัพท์
 ๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ ซื้อ

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
 (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓)
 (๔)

วันที่ เดือน พ.ศ.

f (ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)
 ลงชื่อ นาย ข. ผู้ ซื้อ ชาย
 ลงชื่อ ผู้ สอบสวน
 (.....)

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.

หมายเหตุ ข้อความที่มีเครื่องหมาย f ลงชื่อ (.....)

ใช้อักษรสีแดง เจ้าพนักงานที่ดิน

Handwritten signature

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ใน หน้าข้อความที่ต้องการ.
 ๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก. พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๒๕๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๓

ตัวอย่างที่ ๕

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อสิ้น		เมื่อสิ้น		รวม เดือน เดือน โดย	คำนวณงานที่สิ้น ลงตามบัญชี ประเภทที่ตรา
				ตามสัญญา	ตามเหลือ	ตามเหลือ	ตาม		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขายตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา ศาล..... ที่..... ลงวันที่.....)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	(คงเหลือ).....

Handwritten signature