

ความมาก

ที่ มท ๐๖๐๔/ว.๕๓๔๔๔



กรมที่ดิน

๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๖

เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ความ ที่ มท ๐๖๐๓/ว.๓๐๔๐ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๑๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วย การจดทะเบียนโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ รวม ๑ ชุด

ตามที่ไต่ส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วย การรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาต ฉบับที่ ๑ (พ.ศ.๒๕๑๖) ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ มาเพื่อทราบแล้ว นั้น

บัดนี้ กระทรวงมหาดไทยได้วางระเบียบ ว่าด้วย การจดทะเบียนโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ ซึ่งได้แนบมาพร้อมหนังสือนี้ จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่ง เจ้าหน้าที่ยกปฏิบัติต่อไป

อนึ่ง แบบพิมพ์ที่จะใช้ในกรณีให้จังหวัดขอเบิกไปยังกรมที่ดินตามจำนวนที่เห็นว่าจำเป็น.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นายไชติ เสวทรนทร)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนกรรมสิทธิ์

โทร ๒๒๖๑๓๑ ต่อ ๒๓๔

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย

ว่าด้วย การจดทะเบียนโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร

โดยที่ ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕
กำหนดให้มีการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน การทำหนังสือสัญญาซื้อขาย และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จึงเห็นเป็นการสมควรวางระเบียบเพื่อพนักงาน-
เจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

การจดทะเบียน และยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

๑. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ
และวิธีการขายจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้จดทะเบียนขอความลงในโฉนดที่ดินทุก
แปลงภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต ทั้งนี้ ส่วนงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญ
จดทะเบียนบรรทัดแรกหรือไต่รายการสุดท้ายแล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่
ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

ในกรณีที่ได้มีการออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก เป็นแปลงย่อยภายหลังที่คณะกรรมการ
ควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกทุกแปลงทันที
โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในวรรคแรก

๒. เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้ประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินตาม
ประกาศของคณะปฏิวัติ ข้อ ๒๕ วรรค ๓ หรือสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินทั้งหมด หรือบางส่วนตามข้อ ๓๑
ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกการยกเลิกลงในโฉนดที่ดินแปลงที่ยกเลิก แต่ดักยกเลิกบางส่วนของโฉนดที่ดิน
ต้องให้บัญชีจัดสรรที่ดินแยกแยะชัดเจนแยก โดยพยายามให้แปลงคงเหลืออยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ส่วน
แปลงที่แยกไปให้บันทึกยกเลิกลงในโฉนดที่ดิน

การบันทึกยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามวรรคแรก ให้บันทึกลงในโฉนดที่ดินทั้งฉบับ
ส่วนงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ให้ข้อความตรงกันว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้สั่ง
ยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามคำสั่งฉบับที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ....."
แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการจดทะเบียนสิทธิ

๓. ให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.๖ ทำयरระเบียบนี้เพื่อเป็นทะเบียน

/สำหรับ..

สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินจัดสรรเป็นแปลงย่อย และเพื่อจกแจงการชำระราคาที่ดิน สมุทตะเบียนจัดสรรที่ดินนี้ให้ไ้รายละเอียด ๑ เล่ม ถ้าไม่พอให้ ใ้ระเลมต่อไป

อนึ่ง การจดทะเบียนชำระราคาที่ดินนั้น ไม่ว่าจะได้มีการออกโฉนดแปลงย่อย แล้วหรือไม่ก็ตามจะต้องจดทะเบียนจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น ตามข้อ ๒๕ แห่งประกาศของ คณะปฏิวัติดังกล่าว

๔. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินกับผูู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนซื้อขายต่อเจ้าพนักงาน ที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย แต่ผู้ จัดสรรที่ดินได้ทำแบบผังแสดงการแบ่งที่ดินไว้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนลงใน พ.ค.๑ และทำ สัญญาซื้อขายตามแบบ จ.ส.๘ และจดทะเบียนลงในสมุทตะเบียนจัดสรรที่ดินตามตัวอย่างท้ายระเบียบ นี้ ถ้ากรณียื่นคำขอจดทะเบียนซื้อขายกันในวันจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อย ให้ทำ สัญญาซื้อขายตามแบบ พ.ค.๑๓ ก. ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

คำขอรรมนิยมให้เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๔๘๘) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๘ ข้อ ๕ (๑)

(๒) ถ้าที่ดินจัดสรรนี้เมื่อโฉนดที่ดินที่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้เจ้าพนักงาน ที่ดินสอบสวนและปฏิบัติตามระเบียบวิธีการปกติ และทำสัญญาซื้อขายตามแบบ พ.ค.๑๓ ถ้าเป็นกรณี ที่ยังมีบุริมสิทธิอยู่ก็ให้เพิ่มข้อความลงตาม ข้อ ๓ แห่งสัญญาตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ โดยไม่ต้องทำ บันทึกลงของตกลงเรื่องบุริมสิทธิอีก และเมื่อได้จดทะเบียนซื้อขายเสร็จแล้ว ในกรณีมีการชำระราคา ที่ดิน ให้หมายเหตุควยอักษรแดงในรายการจดทะเบียนซื้อขายว่า "ที่ดินแปลงนี้ผู้ขายมีบุริมสิทธิ" แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

คำขอรรมนิยมให้เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๔๘๘) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๘๘ ข้อ ๕ (๑)

(๓) ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ยื่นคำขอไป ซึ่งได้จดทะเบียน การซื้อขายไว้ในสมุทตะเบียนจัดสรรที่ดินในขณะที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย มี ความประสงค์จะทำนิติกรรมกับบุคคลภายนอกซึ่งกฎหมายบังคับว่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการ เช่นเดียวกับ (๑) โดยอนุโลม

๕. ในกรณีที่ได้จดทะเบียนซื้อขายหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นไว้ ในสมุทตะเบียนจัดสรรที่ดินแล้ว ภายหลังมีการจดทะเบียนแบ่งแยกและได้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อย แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรายการจดทะเบียนในสมุทตะเบียนจัดสรรที่ดินมาจกแจงไว้ในสารบัญญ จกทะเบียนโฉนดแปลงแยกนั้นทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน และในกรณีที่มิ

/การค่าง

การชำระราคาที่ดินให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงในรายการจดทะเบียนว่า "ที่ดินแปลงนี้ผู้ขายมี
บุริมสิทธิ" แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี ก่ากัยไว้

การจดทะเบียนการชำระราคาที่ดิน

๖. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับบัญชีการชำระราคาที่ดินตามแบบ จ.ส.๘ จากผู้
จัดสรรที่ดินแล้ว ให้บันทึกจำนวนเงินตามคราวที่ชำระลงในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินโดยมีชั่งเข้า

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินยังมีคำสั่งบัญชีการชำระราคาที่ดินมายังเจ้าพนักงานที่ดิน
และเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ยื่นข้อไปร้องขอให้จดทะเบียนการชำระราคาที่ดินตาม
ประกาศของคณะปฏิวัติ ข้อ ๒๕ วรรค ๒ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดให้ยื่นคำขอพร้อมทั้งให้แนบหลักฐาน
แสดงว่าได้มีการชำระราคาที่ดินแล้ว ถ้าเป็นที่เชื่อได้ว่า มีการชำระราคาที่ดินกันแล้วจริง ก็ให้
เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกการชำระราคาตามที่ปรากฏหลักฐานนั้นลงในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในการบันทึกการชำระราคาลงในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินดังกล่าวแล้ว ให้
เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อยก่ากัยไว้ทุกรายการตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

การจับบันทึกการชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

๗. ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้นำหลักฐานมาแสดงเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้มีการชำระ
ราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจับบันทึกไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินใรายการจก-
ทะเบียนสุดท้ายว่า "ได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว" แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน
เดือน ปี ก่ากัยไว้ ถ้าไม่มีโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จับบันทึกไว้ในสารบัญจก-
ทะเบียนหลังโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับ เจ้าของที่ดินให้ตรงกับสมุดทะเบียน
จัดสรรที่ดิน แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมทั้งวัน เดือน ปี ก่ากัยไว้

การขอแบ่งแยก และจดทะเบียนแบ่งแยก

๘. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินจัดสรร ให้ใช้ชื่อประเภทใบคำขอว่า
"แบ่งจัดสรร" และเมื่อจดทะเบียนให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า "แบ่งจัดสรร"

การแก้สารบัญรายชื่อ สารบัญผู้ที่ดิน และการทำบัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินให้ใช้
อักษรย่อว่า "บ.จ."

๘. การจดทะเบียนแบ่งแยกในโฉนดที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ปฏิบัติ
ดังนี้

(๑) ถ้าที่ดินที่แบ่งออกแปลงใดได้มีการจำหน่ายในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยก
ให้จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนท่านองเดียวกับวิธีจดทะเบียนประเภทแบ่งขาย

(๒) ถ้าที่ดินที่แบ่งออกแปลงใดยังมีได้มีการจำหน่ายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้จก-
ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนท่านองเดียวกับวิธีจดทะเบียนประเภทแบ่งแยกในนามเดิม

(๓) ถ้าที่ดินที่แบ่งออกแปลงใดแปลงหนึ่งจำหน่ายแก่ผู้ซื้อที่ดินจกสรร ไปก่อนการจดทะเบียนแบ่งแยกแล้ว และยังมีเหลืออยู่เป็นของผู้จกสรรที่ดินบางแปลงปะปนกันอยู่ ให้จดทะเบียนในสารบัญญัติจดทะเบียนทำนองเกี่ยวกับวิธีการจดทะเบียนแบ่งขายหรือแบ่งในนามเดิม หรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ แล้วแต่กรณี ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

อนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนตามวิธีการแบ่งขาย แบ่งในนามเดิม หรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ด้วยก็ตาม ให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า "แบ่งจกสรร" ทั้งสิ้น

การจดทะเบียนตาม (๑) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๘๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๕ (๑) ส่วนการจดทะเบียนตาม (๒) และ (๓) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าว ข้อ ๕ (๕)

๑๐. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป.

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖

(ลงชื่อ) กมล วรรณประภา

(นายกมล วรรณประภา)

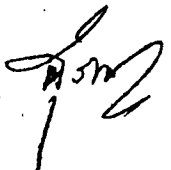
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สำเนาถูกต้อง



(นายจិត ๗ ตะกั่วทุ่ง)

ผู้อำนวยการกองทะเบียนกรมสิทธิ



ประนอม กัต
เยาว์ลักษณ์ ทาน

สมุดทะเบียนรถจักรยาน

โฉนดเลขที่..... คำว่า..... บางพลี..... อำเภอ..... บางกอกน้อย..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร.....

จำนวนที่จดทะเบียน..... ๖..... ไร่..... งาน.....

ขอผู้จดทะเบียน..... นาย..... ชาติ.....



เรื่องราวออกทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....

ผู้ขอและผู้ขายตกลงเป็นราคาเงินบาทถ้วนของส่วนแบ่งที่ดินที่เดิมรับ
หรือตกลงไว้ว่ามูลค่าของวาละ ๕๑ บาท (แต่ขอขายหาผล) โดยวิธีผู้ขายจะขาย
(๓) ในวันที่สัญญาซื้อขายได้ว่าจะเงินแก่ผู้ขายแล้วในเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) โดยผู้ขอจะชำระแก่ผู้ขายเป็นเงินตราละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน)
ออกในวัน ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๑๖ เดือน กันยายน ๒๕๑๖ เป็นต้นไป

๑. ระยะเวลา..... เลขที่..... หน้าสำรวจ..... ตำบล..... บางพลัด
๑๙๒๔..... เล่ม..... หน้า..... อำเภอ..... บางกอกน้อย
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....วา.....จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร

๒. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้
และได้ปฏิบัติตามแล้วขอให้ถือด้วยคำด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นขึ้นข้าพเจ้าในทาง
คดีอาญาได้

๓. ข้าพเจ้า..... นายสมควร ชัยนัค..... ชาย

๓๐ ปี เชื้อชาติ..... ไทย..... สัญชาติ..... ไทย..... นายวิทย์ นางพิมพ์..... บางพลัด
๑๕..... หมู่ที่..... ตำบล..... บางพลัด..... อำเภอ..... บางกอกน้อย..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร
เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร
(สามารถบรรยายชื่อหมาอักษร.....)

๔. ข้าพเจ้า..... นายนิค เกษร..... ชาย

๖๐ ปี เชื้อชาติ..... ไทย..... สัญชาติ..... ไทย..... นายอร่า นางสม..... ไทย..... บางซ้อ
๖๘..... หมู่ที่..... ตำบล..... บางซ้อ..... อำเภอ..... คลองจั่น..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร
(สามารถบรรยายชื่อหมาอักษร.....)

๕. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ซื้อทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๒๕๐,๐๐๐ บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) สدادแก่.....

๖. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า -
- (๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนคนต่างตัว
 - (๒) ข้าพเจ้าขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในประเภท.....
 - (๓) ที่ดินในประเภท..... ที่ข้าพเจ้ามีอยู่แล้วรวมทั้งที่รับโอนนี้ ไม่เกินกว่าสิทธิตามจำนวนที่กำหนดไว้ใน
มาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 - (๔) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน..... เป็นราคาที่เป็นจริง
การขอขายที่ดินรายนี้ เป็นการขอขายตามแผนผัง.....แปลงหมายเลข ๒
 - (๕) เนื้อที่ประมาณ - ไร่ ๒ งาน - วา
 - (๖)

วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๖
ลงชื่อ..... นิค เกษร..... ผู้ขอ..... ชาย
ลงชื่อ..... ศี ชัยนักราม..... ผู้ขอ..... ชาย
ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สดางค์
- ๒) คณะอนุกรรมการประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สดางค์
- ๓) คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สดางค์
- ๔) โฉนดใหม่ระวาง..... เลขที่..... หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่..... เล่ม..... หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....วา.....
- ๕) ใจจดทะเบียนแล้วแต่วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๖
นายจำเริญ..... เจ้าจากทุก
ลงชื่อ.....
ตำแหน่งเจ้า.....

รายการตรวจสอบก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- การกรอกรายการใน ท.ศ. ๑ ครบถ้วนถูกต้องแล้ว
- ตรวจอายุแล้ว
- ตรวจสอบถูกต้องแล้ว
- กติกาธรรมเนียมถูกต้องแล้ว
- ปีตอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว
- การทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงถูกต้องแล้ว
- แก่สารบัญจดทะเบียนทั้งสองฉบับถูกต้องแล้ว
- คู่สัญญาได้เซ็นชื่อต่อหน้าและรับเงินกันตามสัญญาแล้ว
- ตรวจสอบแล้วไม่อยู่ในเขตพระราชฤกษ์ที่กำหนดเขตที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวง

ให้ตรวจสอบที่รายการใดที่ตรวจสอบถูกต้องแล้วให้ใส่เครื่องหมาย/ลงในช่อง

หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ยังไม่ได้แบ่งแยก

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาธนบุรี.....

วันที่ ๑๕ .. เดือน พฤษภาคม .. พ.ศ. ๒๕๑๖.

สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ขาย" ฝ่ายหนึ่ง
กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้าพเจ้า นายสมควร ชันดี (ผู้ขาย) อายุ ปี
สัญชาติ ไทย บุตร นายวิทย์ นางพิมพ์
อยู่ที่ยาน/สำนักงาน บางพลัด เลขที่ ๑๕ หมู่ที่
ถนน เพชรเกษม ตำบล บางพลัด อำเภอ บางกอกน้อย
จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์

ข้าพเจ้า นายนิค เกษร (ผู้ซื้อ) อายุ ปี
สัญชาติ ไทย บุตร นายชา นางสม
อยู่ที่ยาน บางซื่อ เลขที่ ๕๕ หมู่ที่ ถนน
พิชัย ตำบล บางซื่อ อำเภอ ดุสิต
จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้.-

ข้อ ๑. ผู้ขายตกลงขาย และผู้ซื้อตกลงซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งจะจัดแบ่งจากโฉนดที่ดิน-
เลขที่ ๑๗๒๔

อำเภอ บางกอกน้อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร เฉพาะแปลง-
หมายเลขที่ ๒ ตามแผนผัง ก. แบบขายสัญญาฯ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ

การวางวา
ข้อ ๒. ผู้ขายตกลงขายที่ดินแปลงดังกล่าวในข้อ ๑. ให้แก่ผู้ซื้อในราคา

.....๖๕๐,๐๐๐ บาท (หกแสนสิหมื่นบาทถ้วน) ในวันทำสัญญานี้ผู้ขาย
ได้รับชำระราคาที่ดินเป็นเงิน๑๐,๐๐๐ บาท
(หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ยังคงค้างชำระอยู่อีกเป็นจำนวนเงิน
.....๖๔๐,๐๐๐ บาท (หกแสนสามหมื่นบาทถ้วน)

เงินที่ยังค้างชำระนี้ ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้แบ่งการชำระออกเป็น๖๓..... คราว
มีกำหนดระยะเวลาคราวละ เดือน นับตั้งแต่วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม
พ.ศ. ๒๕๑๖. เป็นต้นไป โดยผู้ซื้อจะชำระแก่ผู้ขายเป็นเงินคราวละ๑๐,๐๐๐ บาท
(หนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ ๓. ถ้าเนื้อที่กินในโฉนดที่ดินแปลงย่อยที่ตกลงซื้อขายกันใดจำนวนเนื้อที่กินมากขึ้น
หรือลดลงจากจำนวนเนื้อที่กินตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ ๑. ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงคืนเงินหรือเพิ่มเงินให้
แก่อีกฝ่ายหนึ่งตามส่วนแห่งเนื้อที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ๕๐๐..... บาท
(...แปดร้อยบาทถ้วน.....) โดยจะได้คืนเงินหรือชำระเงินเพิ่มแก่กัน ในวันที่รับโฉนด.....

จากเจ้าพนักงาน.....

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับผู้ซื้อและผู้ขายถือไว้ฝ่ายละ ๑ ฉบับ
และเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญานี้ เห็นว่าถูกต้องตรงกับความจริงแล้ว จึงลงลายมือ
ชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อ) สมควร ชัยนาคี ผู้ขาย

(ลงลายมือชื่อ) นิก เกษร ผู้ซื้อ

(ลงลายมือชื่อ) เจตน คำพิพย์ พยาน

(ลงลายมือชื่อ) ยิง ประอมะ พยาน

หนังสือสัญญานี้ทำต่อหน้า

..... จำเวียง ปราวศจากทกช

เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... เขียน

..... ตรวจ

(กรรข)

(ตัวอย่าง)

หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ชาย สัญชาติ.....

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ชื้อ สัญชาติ.....

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ชายยอมขายที่ดินรวมที่กว้างขวางดังนี้เพียงเฉพาะโฉนดเลขที่ดิน.....ซึ่งได้หมายเสียดินไว้ในแผนที่ในสารบบกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้ชื้อเป็นราคา

เงิน.....บาท (เงิน.....บาท)

ข้อ ๒. ผู้ชื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ.....นี้จากผู้ชาย ผู้ชื้อได้ชำระและผู้ชายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ในวันทำสัญญาเป็นเงิน.....บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน).....ยังคงค้างชำระอยู่อีกเป็นเงิน.....บาท (หกแสนสามหมื่นบาทถ้วน).....

ข้อ ๓. เงินที่ยังค้างชำระนี้ ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้แบ่งการชำระออกเป็น.....คราว มีกำหนดระยะเวลาการชำระ.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พฤษภาคม.....พ.ศ.....เป็นต้นไป โดยผู้ชื้อจะชำระแก่ผู้ชายเป็นเงินคราวละ.....บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ชื้อคือ.....และผู้ชายคือ..... (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจหนังสือสัญญาแบ่งขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ชาย).....

(ลงลายมือชื่อผู้ชื้อ).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำก่อนหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่ง เป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

บัญชีแสดงการชำระราคาที่ดิน

(๑๑๓)

ลำดับที่	ชื่อหรือชื่อบริษัท	ที่อยู่				จำนวนเงินที่ชำระแล้ว		และค้างชำระ		หมายเหตุ
		เลขที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ครั้งพ.	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	
	นายนิค เกษร	๑๕	บางพลี	บางกอกน้อย	กรุงเทพมหานคร	๑๐,๐๐๐	-	- ๒๐,๐๐๐	๒๓๐,๐๐๐ -	

(ลงชื่อ).....ผู้จัดสรร

(.....)

(สำหรับใช้ตามข้อ ๒๕)