

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น

- **ความหมาย**

การโอนชำระค่าหุ้น คือการที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัด ในบริษัทก็ได้ นำเอาทรัพย์สินโอนเป็นการลงหุ้น หรือใช้ค่าหุ้นโดยตราค่าทรัพย์สินที่โอนว่าได้ลงหุ้น หรือได้ใช้ค่าหุ้นไปแล้วเท่าใด

- **กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖, ๑๐๓๐, ๑๐๘๘, ๑๑๑๙, ๑๒๒๑

- **ประเภทการจดทะเบียน**

๑. **โอนชำระค่าหุ้น** หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นไปทั้งแปลง โดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือผู้ถือหุ้นในบริษัทก็ต้องโอนกรรมสิทธิ์ของตนเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นพร้อมกันทั้งแปลงไปยังหุ้นส่วนหรือบริษัทผู้รับโอน

๒. **โอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน** หมายถึง การจดทะเบียนที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ว่าจะเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือผู้ถือหุ้นในบริษัท เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นในที่ดินแปลงดังกล่าว ประสงค์ที่จะโอนเฉพาะส่วนของตนให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณีเพื่อเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้น

๓. **แบ่งโอนชำระค่าหุ้น** หมายถึง การจดทะเบียนที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นในบริษัท ได้ขอแบ่งแยกที่ดินของตนและโอนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณี โดยโฉนดที่ดินที่ออกใหม่ออกเป็นชื่อของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท วิธีดำเนินการจดทะเบียนเหมือนกับการจดทะเบียนแบ่งให้หรือแบ่งขาย

- **สาระสำคัญ**

- การโอนชำระค่าหุ้น สิ่งที่น่ามาลงหุ้นอาจเป็นเงิน ทรัพย์สินอย่างอื่น หรือแรงงานก็ได้ ยกเว้นกรณีผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิด จะลงทุนด้วยแรงงานไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖, ๑๐๘๓)

- ผู้ถือหุ้นในบริษัท โดยปกติต้องชำระค่าหุ้นด้วยเงิน แต่มีข้อยกเว้นพิเศษในกรณี
ที่บริษัทออกหุ้นเพื่อแทนคุณแรงงาน หรือแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินอื่น (ประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๑๑๙, ๑๑๐๘ (๕), ๑๒๒๑)

- การก่อตั้งห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ได้มีผู้ถือหุ้นนิยมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็น
การชำระค่าหุ้นซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนชำระค่าหุ้น”
โดยวิธีการดำเนินการทางทะเบียน และตัวอย่างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑)
บันทึกข้อตกลงและสารบัญญัติจดทะเบียน รายละเอียดปรากฏตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/
ว ๔๐๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้น

● แนวทางวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น

- นาย ข. และนาย ช. ได้จดทะเบียนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. เมื่อ
วันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ต่อมาได้มีการเลิกห้างฯ นาย ข. เป็นผู้ชำระบัญชี ประสงค์จะโอน
ที่ดินคืนแก่เจ้าของเดิม แต่ที่ดินถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนฯ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่
๑๒ ตุลาคม ๒๕๑๖ การจดทะเบียนชำระค่าหุ้นภายหลังพระราชบัญญัติเวนคืนฯ มีผล
บังคับใช้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องดำเนินการเพิกถอน

- นาย พ. และผู้เริ่มก่อการคนอื่น ๆ เป็นผู้ออกเงินซื้อที่ดินและในการโอนที่ดิน
ให้แก่บริษัทฯ เป็นการโอนที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้นของนาย พ. และผู้เริ่มก่อการที่ออกเงินซื้อที่ดิน
ก็ย่อมถือได้ว่าเป็นการซื้อและโอนชำระค่าหุ้นแทนผู้เริ่มก่อการคนอื่น ๆ ด้วย ชอบที่จะจดทะเบียน
ประเภท “โอนชำระค่าหุ้น”

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔/๒๕๑๒ นำที่พิพาทมีโฉนดมาลงหุ้น แม้ไม่จดทะเบียนโอน
ก็ตกเป็นทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนนั้น

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๗๒/๒๕๒๘ พระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๐๒
บัญญัติยกเว้นเฉพาะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔๑, ๓๔๒ นั้น ย่อมหักกลบ
ลบกันได้ ในกรณีที่ลูกหนี้ถูกพิทักษ์ทรัพย์ตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ ไม่รวมถึงประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๑๙ ซึ่งบัญญัติห้ามเด็ดขาดมิให้ผู้ถือหุ้นหักหนี้กับบริษัท ดังนั้น
ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูกหนี้ (จำเลย) จึงจะขอหักหนี้ค่าพิมพ์หนังสือที่บริษัทลูกหนี้ (จำเลย)

เป็นหนี้อยู่ กับหนี้ค่าหุ้นที่ผู้ร้องค้างชำระบริษัท ลูกหนี้ (จำเลย) ตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๐๒ หาได้ไม่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๙๓/๒๕๓๓ ผู้เป็นหุ้นส่วนนำที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมี โฉนดมาลงทุนเข้าหุ้นในห้างหุ้นส่วนจำกัดซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด จึงไม่มี สภาพเป็นนิติบุคคล เพียงแต่ถือว่าเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตกเป็นของ ห้างหุ้นส่วนจำกัดดังกล่าวตั้งแต่วันที่นำมาลงทุนแล้ว แม้จะไม่มี การจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดิน พิพาทนั้นก็ตาม ความเกี่ยวพันระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนกับห้าง ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๓๐ นั้น เป็นเรื่องเกี่ยวกับการส่งมอบตัวทรัพย์สิน มิได้เกี่ยวกับเรื่อง กรรมสิทธิ์

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๔/๒๕๓๖ การที่ผู้คัดค้านทั้งห้าได้ตกลงนำที่ดินและตึกแถว มาลงหุ้นกันตั้งแต่ห้างหุ้นส่วนจำกัดลูกหนี้ที่ ๑ ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่ง ลูกหนี้ที่ ๑ ยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลนั้น ถือว่าขณะนั้นลูกหนี้ที่ ๑ เป็นห้างหุ้นส่วนสามัญตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๓๙ แล้ว เมื่อผู้คัดค้านทั้งห้านำที่ดินและตึกแถว มาลงหุ้น กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวจึงตกเป็นของลูกหนี้ที่ ๑ ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา แม้ ผู้คัดค้านทั้งห้าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกหนี้ที่ ๑ เมื่อลูกหนี้ที่ ๑ เป็นนิติบุคคลแล้วก็ตาม ก็ไม่ทำให้ที่ดินและตึกแถวไม่เป็นของลูกหนี้ที่ ๑ ไปได้ ส่วนมาตรา ๑๐๓๐ ที่ว่าความเกี่ยวพัน ระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนกับห้างหุ้นส่วนในเรื่องส่งมอบ ให้บังคับตามบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายนั้น เป็นเรื่องเกี่ยวกับการส่งมอบตัวทรัพย์สินหาได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ไม่ ดังนั้น ในระหว่าง ผู้คัดค้านทั้งห้ากับลูกหนี้ที่ ๑ ต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกแถวได้ตกเป็นของลูกหนี้ที่ ๑ ตั้งแต่วันที่นำมาลงทุนแล้ว

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๖/๒๕๓๖ โจทก์บรรยายฟ้องว่า โจทก์กับ ป. แต่งงาน อยู่กินเป็นสามีภรรยาโดยไม่ได้จดทะเบียนสมรส ระหว่างอยู่กินเป็นสามีภรรยาทั้งโจทก์และ ป. ต่างมีทรัพย์สินมาลงหุ้นส่วนกัน โจทก์กับ ป. จึงเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียน เมื่อ ป. ถึงแก่ความตาย หุ้นส่วนระหว่างโจทก์กับ ป. จึงเลิกกันและขณะที่ ป. ถึงแก่ความตายมีทรัพย์สิน ของหุ้นส่วนหลายรายการ รวมทั้งบ้านและที่ดินพิพาทด้วย จำเลยให้การเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า โจทก์ ไม่มีทรัพย์สินใดแม้แต่แรงงานมาลงหุ้นกับ ป. ในลักษณะของสัญญาหุ้นส่วน โจทก์จึงไม่มีอำนาจ ฟ้องโดยอาศัยสัญญาการเข้าเป็นหุ้นส่วนได้ ทรัพย์สินตามฟ้องล้วนเป็นทรัพย์สินที่ ป. มีมาก่อน อยู่กินกับโจทก์ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างโจทก์กับ ป. ศาลชั้นต้นจึงกำหนดเป็น

ประเด็นพิพาทว่าทรัพย์สินพิพาทเป็นหุ้นส่วนระหว่างโจทก์กับ ป. หรือไม่เพียงใด เช่นนี้เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยเป็นผู้ออกเงินซื้อบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่ ป. บ้านและที่ดินพิพาทไม่ใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างโจทก์กับ ป. โจทก์จะยกปัญหาที่ว่าจำเลยซื้อบ้านและที่ดินพิพาทโดยเจตนาให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างโจทก์กับ ป. ขึ้นอ้างในชั้นฎีกาไม่ได้ เพราะมิใช่ข้อที่ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๙ วรรคแรก

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๓๐/๒๕๓๘ ตามสัญญาร่วมลงทุนระหว่างโจทก์จำเลยระบุว่า การร่วมลงทุนและการดำเนินกิจการจะขาดทุนหรือกำไร ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง และการชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้เป็นไปตามสัญญาร่วมลงทุนฉบับนี้ ซึ่งหมายถึงให้ฝ่ายโจทก์จำเลยชำระคนละครึ่ง แสดงว่าทั้งโจทก์และจำเลยต่างให้สัญญาซึ่งกันและกันว่าต่างฝ่ายจะลงทุนโดยชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง ถือได้ว่าเป็นสัญญาเข้าหุ้นส่วนกัน ซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนมีสิ่งหนึ่งสิ่งใดมาลงทุนด้วยในห้างหุ้นส่วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖ แล้ว แม้ฝ่ายหนึ่งจะไม่ส่งเงินหรือทรัพย์สินตามที่ตกลงกันมาลงทุน ก็ไม่ทำให้สัญญาเข้าหุ้นส่วนเสียไป สัญญาร่วมลงทุนระหว่างโจทก์จำเลย จึงไม่ขัดต่อมาตรา ๑๐๒๖

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๔๐-๓๗๔๑/๒๕๔๒ โจทก์จำเลยลงทุนโดยนำที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างกันมาให้ใช้ในกิจการของห้างหุ้นส่วนที่โจทก์จำเลยเข้ากันเป็นห้างหุ้นส่วนนั้น จำเลยกับโจทก์จึงยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ที่แต่ละคนสามารถจำหน่ายส่วนของตนหรือจำนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันก็ได้ การที่จำเลยจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฉพาะส่วนของตน จึงเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ ทั้งไม่อาจถือได้ว่าเป็นการชักนำบุคคลอื่นเข้ามาเป็นหุ้นส่วนโดยไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์ผู้เป็นหุ้นส่วนด้วยกัน การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นการผิดสัญญาหุ้นส่วน

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๕๙/๒๕๔๔ การส่งใช้เงินค่าหุ้นมาตรา ๑๑๑๙, ๑๑๒๐ และมาตรา ๑๑๒๑ กำหนดให้ต้องส่งใช้เป็นเงินเท่านั้น โดยกรรมการของบริษัทจะเป็นผู้เรียกเก็บเงินค่าหุ้นตามวิธีการบอกกล่าวล่วงหน้าด้วยจดหมายส่งลงทะเบียนไปรษณีย์ เมื่อบริษัทจำเลยมิได้มีจดหมายส่งลงทะเบียนบอกกล่าวเก็บเงินค่าหุ้นไปยังผู้ร้องหรือผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ และหากจำเลยมีการตกลงขอให้ผู้ร้องชำระค่าหุ้นที่เหลือเป็นเงินสดก่อสร้างแทนการชำระเงินแล้ว ก็จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมตั้งบริษัท ข้อตกลงที่ผู้ร้องอ้างจึงไม่มีผลผูกพันจำเลย ผู้ร้องต้องชำระค่าหุ้นที่

ค้ำชำระตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทจำเลยซึ่งมาตรา ๑๐๒๔ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นพยานหลักฐานอันถูกต้องตามข้อความที่ได้บันทึกไว้นั้นทุกประการ

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๖๖/๒๕๔๖ โจทก์และ ๘. ซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินพิพาทได้นำที่ดินพิพาทมาลงหุ้นในห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. แม้จะไม่มีภาระจดทะเบียนโอนในโฉนดที่ดิน ที่ดินพิพาทก็ย่อมเป็นทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. เป็นหนี้ค่าภาษีอากรค้ำ จำเลยที่ ๑ โดยจำเลยที่ ๒ จึงมีคำสั่งให้อายัดและยึดที่ดินพิพาทได้

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (ก)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น ถือเป็นการขายซึ่งต้องเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ให้ปฏิบัติตามนัยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยเรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

● อากรแสดมภ์

บันทึกข้อตกลงในการโอนที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้นที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รับจดทะเบียนเข้าลักษณะเป็นใบรับ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมเป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสดมภ์บริบูรณ์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสดมภ์ ค่าอากรแสดมภ์ที่ชำระเป็นตัวเงินให้คำนวณในอัตราตั้งแต่ ๒๐๐ บาทขึ้นไปทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท ต่อ ๑ บาท (อัตราร้อยละ ๐.๕๐ ของจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินอย่างใดสูงกว่า) (หนังสือกรมสรรพากร ด่วน ที่ กค ๐๘๐๔/๑๑๔๑ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๐๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔)

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ

การจดทะเบียนชำระค่าหุ้นถือเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร และหากเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ ๓.๐ ของรายรับ (ตามมาตรา ๙๑/๖ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร) และคำนวณภาษีเพิ่มอีกร้อยละ ๑๐ ของภาษีธุรกิจเฉพาะ (ตามกฎหมายว่าด้วยรายได้ส่วนท้องถิ่น) รวมเป็นภาษีธุรกิจเฉพาะที่ต้องเสียทั้งสิ้นร้อยละ ๓.๓ ของรายรับ (คำนวณจากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างใดสูงกว่า) กรณีที่ได้มีการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว ใบรับสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (ทั้งนี้ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากรด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒ และหนังสือกรมสรรพากรด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เรื่อง จัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร และระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๒)



บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนชำระค่าหุ้น

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้โอน..........บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน.....

(โดยนาย จ. กรรมการ)

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยบริษัท ข. จำกัด มีความประสงค์จะรับโอนที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นนี้จากข้าพเจ้าผู้โอน เพื่อเป็นการชำระค่าหุ้นของบริษัท (เดิมให้ได้รับความว่าเป็นการชำระค่าหุ้นที่ออกเพิ่มใหม่หรืออย่างไร) จำนวน.....หุ้น

ราคาหุ้นละ.....บาท เป็นมูลค่า.....บาท โดยบริษัทฯ จะออกเป็นหุ้น.....(เดิมให้ได้รับความว่า

หุ้นที่ออกให้เป็นหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิ) ให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงิน.....(เดิมให้ได้รับความว่า ให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้

เงินเต็มมูลค่าหรือบางส่วน อย่างไรก็ดี) หุ้นแล้วแก่ข้าพเจ้า ผู้โอน ตามรายงานการประชุม.....(เดิมให้ได้รับความว่า

ตามรายงานการประชุมก่อตั้งบริษัท หรือประชุมสามัญหรือวิสามัญ) ครั้งที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ซึ่งได้แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมกัน โอนที่ดินรายนี้เป็นการชำระหุ้นตามที่กล่าวในข้อ ๑. ให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน.....

ลงชื่อ.....บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน.....

(โดยนาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ



บันทึกข้อตกลง เรื่องโอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้โอน.....

.....บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน.....

(โดยนาย จ. กรรมการ)

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยบริษัท ข. จำกัด มีความประสงค์จะรับโอนที่ดินเฉพาะส่วน แปลงดังกล่าวข้างต้นนี้จากข้าพเจ้าผู้โอน เพื่อเป็นการชำระค่าหุ้นของบริษัท (เดิมให้ได้รับความว่าเป็นการชำระค่าหุ้นที่ออกเพิ่มใหม่หรืออย่างไร) จำนวน.....หุ้น ราคาหุ้นละ.....บาท เป็นมูลค่า.....บาท โดยบริษัทฯ จะออกเป็นหุ้น.....(เดิมให้ได้รับความว่าหุ้นที่ออกให้เป็นหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิ ให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงิน.....(เดิมให้ได้รับความว่าเงินเต็มมูลค่าหรือบางส่วน อย่างไรก็ดี) หุ้นแล้วแก่ข้าพเจ้า ผู้โอน ตามรายงานการประชุม.....(เดิมให้ได้รับความว่าตามรายงานการประชุมก่อตั้งบริษัท หรือประชุมสามัญหรือวิสามัญ) ครั้งที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งได้แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมกันโอนที่ดินเฉพาะส่วนรายนี้เป็นการชำระหุ้นตามที่กล่าวในข้อ ๑. ให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน

ลงชื่อ.....บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน

(โดย นาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนชำระค่าหุ้น เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. บริษัท ข. จำกัด ๒. นาย ค.								(ลงชื่อ).....

นาย ก. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของตนเพื่อ
ชำระค่าหุ้นแก่บริษัท ข. จำกัด ส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
เฉพาะส่วนของ นาย ค. ที่มีอยู่ คงมีอยู่ตามเดิม



บันทึกข้อตกลง เรื่องแบ่งโอนชำระค่าหุ้น

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้โอน..........บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน.....

(โดยนาย จ. กรรมการ)

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้บริษัท ข. จำกัด มีความประสงค์จะรับโอนที่ดินจากนาย ก. เพื่อเป็นการชำระค่าหุ้นของบริษัท (เดิมให้ได้ความว่าเป็นการชำระค่าหุ้นที่ออกเพิ่มใหม่หรืออย่างไร)

จำนวน.....หุ้น ราคาหุ้นละ.....บาท เป็นมูลค่า.....บาท โดยบริษัทฯ จะออกเป็นหุ้น.....

(เดิมให้ได้ความว่า หุ้นที่ออกให้เป็นหุ้นสามัญหรือหุ้นบริวาร) ให้เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงิน.....(เดิมให้ได้ความว่า ให้

เสมือนหนึ่งว่าได้ใช้เงินเต็มมูลค่าหรือบางส่วน อย่างไรก็ดี) หุ้นแล้วแก่ข้าพเจ้า ผู้โอน ตามรายงานการประชุม.....

(เดิมให้ได้ความว่า ตามรายงานการประชุมก่อตั้งบริษัท หรือประชุมสามัญหรือวิสามัญ) ครั้งที่...../.....ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งได้แนบมาพร้อมนี้ ข้าพเจ้าจึงขอแบ่งแยกที่ดินจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา คงเหลือเนื้อที่เป็น

ของนาย ก.ไร่.....งาน.....วา

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมกัน โอนที่ดินแปลงแบ่งแยกดังกล่าว เป็นการชำระหุ้นตามที่กล่าวในข้อ ๑.

ให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน.....

ลงชื่อ.....บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน.....

(โดยนาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำคือน้ำ

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

