

การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

● ความหมาย

โอนให้ตัวการ คือ การโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการ โดยที่ตัวแทนได้ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้แทนตัวการ ต่อมาได้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่ตัวการ

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗, ๘๑๐, ๘๒๑, ๘๒๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. โอนให้ตัวการ หมายถึง กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินทั้งแปลงหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนโอนให้ตัวการพร้อมกัน

๒. โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนมาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ตนถือไว้แทน

๓. กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินบางส่วนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนไม่ทั้งหมด โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๔. กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน ให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๕. แบ่งโอนให้ตัวการ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนขอแบ่งโอนที่ดินบางส่วนให้ตัวการ โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้แก่ตัวการ

หมายเหตุ

ชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับโอนให้ตัวการในกรณีอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ให้เขียนชื่อโดยเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่ระบุไว้ในระเบียบโดยอนุโลม

● สารสำคัญ

- การจดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการ” ไม่ใช่เป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ เพราะเป็นเรื่องตัวแทนโอนไปยังตัวการ เนื่องจากตัวแทนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนตัวการไว้เท่านั้น ทั้งไม่มีค่าตอบแทนที่จะต้องชำระแก่กันจึงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- ตัวการที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนตัวการ หรือกล่าวอีกในหนึ่งก็คือขณะที่ตัวแทนอ้างว่าได้ทรัพย์สินมาเพื่อถือไว้แทนตัวการนั้น ตัวการจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้เป็นพิเศษ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเองหรือในนามบริษัทอันเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ แม้ขณะที่ตัวแทนได้ทรัพย์สินมาบริษัทยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลก็ตาม

- ตัวการที่เป็นมูลนิธิฯ ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ต้องปรากฏว่า ในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทน มูลนิธิฯ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว

- กรณีผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายเมื่อใด กฎหมายยอมรับว่าฐานะความเป็นผู้เริ่มก่อการได้มีมาก่อนที่จะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิและนำหนังสือบริคณห์สนธินั้นไปขอจดทะเบียน และการที่ที่ประชุมตั้งบริษัทอาจให้สัตยาบันแก่บรรดาสัญญาซึ่งผู้เริ่มก่อการได้ทำไว้และค่าใช้จ่ายซึ่งผู้เริ่มก่อการต้องออกไปในการเริ่มก่อบริษัท

ตามมาตรา ๑๑๐๘ (๒) อันจะมีผลทำให้สัญญาและค่าใช้จ่ายดังกล่าวผูกพันบริษัท ซึ่งก็คือการที่ผู้เริ่มก่อการตกลงเข้ากันเพื่อกระทำการกิจการร่วมกัน ตามมาตรา ๑๐๑๒ แล้ว ดังนั้น ผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทจึงมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายตั้งแต่ได้ตกลงกันเพื่อกระทำการกิจการร่วมกันตั้งบริษัทแล้ว ดังนั้น ผู้ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทได้ซื้อที่ดินไว้แทนบริษัทฯ ก่อนที่ผู้เริ่มก่อการจะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิ แต่ก็ได้ซื้อหลังจากผู้เริ่มก่อการได้ประชุมกันเพื่อตั้งบริษัทฯ การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบรรดาผู้เริ่มก่อการ จึงเป็นการกระทำในฐานะผู้เริ่มก่อการกระทำการแทนบริษัทฯ ที่จะได้จัดตั้งขึ้นในภายหลัง ซึ่งต่อมาที่ประชุมตั้งบริษัทฯ ได้ให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินแปลงนี้แล้ว การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการจึงผูกพันบริษัทฯ

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

๑. เจ้าของที่ดินได้มีเจตนามอบกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ในการขยายการศึกษาแต่ในขณะนั้น มหาวิทยาลัยฯ ยังไม่ได้เป็นนิติบุคคล จึงไม่อาจรับโอนได้ วัดซึ่งมีสภาพเป็นนิติบุคคลจึงขอรับโอนไว้แทน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า มหาวิทยาลัยเพิ่งได้รับจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่วัดได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ซึ่งจะโอนให้มหาวิทยาลัย) มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๓ ในขณะนั้นมหาวิทยาลัยฯ ยังไม่มีสภาพนิติบุคคล กรณีนี้จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัย ในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

๒. การเป็นตัวการและตัวแทนเป็นข้อเท็จจริง เมื่อตัวแทนยอมรับว่าถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน (บริษัท) ตัวการแล้ว แม้ไม่มีหลักฐานการแต่งตั้งตัวแทนตัวการระหว่างกัน ก็ต้องฟังว่าเป็นตัวแทนตัวการ เพราะความผูกพันระหว่างตัวแทนตัวการที่ไม่เกี่ยวกับบุคคลภายนอกนั้น ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๕/๒๕๐๗ เรื่องนี้ นาย อ. ยอมรับรองแล้วว่าได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้แทนบริษัทฯ และบริษัทก็ได้มีประชุมมติเป็นเอกฉันท์ให้เปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวมาเป็นชื่อบริษัทฯ ประกอบกับมีเอกสารหลักฐานรายงานการประชุมของบริษัทฯ เป็นที่น่าเชื่อโดยปราศจากข้อสงสัยว่า นาย อ. ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้แทนบริษัทฯ จึงจึงดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ตัวการตามความประสงค์ของผู้ขอได้

๓. กรณีตัวแทนและผู้จัดการมรดกของตัวการตลอดจนผู้เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ ป. ผู้โอนที่ดินดังกล่าว ต่างยอมรับกันว่าตัวแทนได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้ในฐานะตัวแทนของเจ้ามรดก

และเมื่อตรวจสอบจากหลักฐานบันทึกและหนังสือสั่งการของเจ้ามรดก เมื่อครั้งยังมีชีวิตอยู่ รวมทั้งหลักฐานการจ่ายเงินแล้ว สอดคล้องกับถ้อยคำที่ทุกฝ่ายให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ อีกทั้งตัวแทนโอนที่ดินเข้ากองมรดกของเจ้ามรดกโดยผู้จัดการมรดกจะต้องนำไปแบ่งให้กับทายาท ในชั้นนี้ที่ดินนั้นจึงยังไม่ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้หนึ่งผู้ใดอันเป็นการส่อเจตนาโดยไม่สุจริต รวมทั้งกรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างบิดากับบุตรจึงน่าเชื่อว่าตัวแทนถือที่ดินไว้แทนเจ้ามรดกจริง จึงควรจดทะเบียนในประเภทโอนให้แก่ตัวการได้

๔. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลได้พิพากษาตามยอมแล้ว นาย ก. และ ล. ต่างยอมรับกันว่า ก. เป็นตัวแทนของ ล. ทั้ง ล. ก็ยืนยันว่าเงินที่ ก. นำไปไถ่ถอนที่ดินจากการขายฝากเป็นเงินของ ล. แต่เพียงผู้เดียว และนับแต่ได้มอบให้ ก. ไปทำการไถ่ถอนที่ดินแปลงนี้แล้ว ล. เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ปลูกบ้านอยู่อาศัยมาโดยตลอด ประกอบกับ ล. และ ก. เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันจึงอาจมีความไว้วางใจมอบเงินให้ไปไถ่ถอนโดยไม่มีหลักฐาน ดังนั้น หากไม่มีพยาน หลักฐานใดที่แสดงให้เห็นว่า ก. มิได้ถือที่ดินไว้แทน ล. แล้ว ก็จดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการต่อไปได้

๕. แม้จะรับฟังได้ว่า ศ. ได้ถือที่ดินไว้แทนสมาคมหรือไม่ก็ตาม แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ศ. ซื้อที่ดินเมื่อปี ๒๕๓๖ แต่สมาคมจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อปี ๒๕๔๔ ซึ่งเป็นเวลาภายหลังที่ ศ. ซื้อที่ดินแล้ว จึงฟังได้ว่าในขณะที่ ศ. ซื้อที่ดิน สมาคมยังไม่เป็นนิติบุคคลย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้

๖. ศาลได้พิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยยอมรับว่าเป็นตัวแทนของโจทก์ในการซื้อที่ดินร่วมกับ ส. และ พ. และยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วน ๑ ใน ๓ กลับคืนให้แก่โจทก์นั้น เป็นกรณีที่ศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลยตกลงประนีประนอมยอมความเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าจำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์จริงหรือไม่ คำพิพากษตามยอมดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความ กล่าวคือ จำเลยย่อมต้องผูกพันที่จะต้องโอนให้แก่โจทก์ แต่คำพิพากษาไม่ผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ การที่จะจดทะเบียนให้ในประเภทใดย่อมอยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะต้องดำเนินการไปตามข้อเท็จจริง ดังนั้น การจดทะเบียนโอนรายนี้ แม้ว่าศาลแพ่งธนบุรีจะมีคำพิพากษตามยอมดังกล่าวก็ตาม แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะทำการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดว่าผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวแทนกันจริงหรือไม่ ตามอำนาจหน้าที่ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้จำเลยไปซื้อที่ดินแทนนั้น มีหลักฐาน

การมอบหมายหรือไม่ เงินค่าซื้อที่ดินเป็นเงินของผู้ใด มีข้อเท็จจริงและหลักฐานการจ่ายเงิน
อย่างไรหรือไม่ หรือที่ดินแปลงดังกล่าวนับแต่จำเลยซื้อมาแล้วจนถึงปัจจุบัน ผู้ใดครอบครอง
และทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไร เป็นต้น ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้ว เชื่อได้ว่าเป็น
เรื่องโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการจริง มิใช่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว ก็จดทะเบียนใน
ประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

๗. กรณีหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขออนุญาตนำมาแสดงน่าเชื่อได้ว่า ป. เป็นตัวแทนของบริษัท
ถือที่ดินไว้แทนบริษัทจริง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗ มิใช่สร้างเรื่อง
ขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย อีกทั้งหลักฐานปรากฏว่าคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติอนุมัติ
ให้ซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อเป็นแหล่งวัตถุดิบ จากนั้นก็ได้ทำหนังสือแต่งตั้ง ป. เป็นตัวแทนในการทำ
สัญญาซื้อขายที่ดิน ซึ่ง ป. ก็ได้จัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวโดย ป. ยอมรับว่าการถือที่ดินดังกล่าว
เป็นการถือไว้แทนบริษัทและยินยอมโอนคืนให้แก่บริษัท การที่ที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข้อบังคับ
ห้ามโอนมีกำหนด ๑๐ ปี ตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงาน
เจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ นั้น เห็นว่าตามมาตราดังกล่าวบัญญัติ
ห้ามมิให้โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น แต่กรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างตัวการกับตัวแทนการกระทำของ
ตัวแทนเป็นการทำแทนตัวการ เมื่อ ป. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท
ป. ในฐานะตัวแทนก็มีหน้าที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนบริษัทผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่
แท้จริง การโอนดังกล่าวจึงมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งต้องอยู่ในบังคับห้าม
โอนแต่อย่างใด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะรับจดทะเบียนโอนให้ตัวการระหว่าง ป.
กับ บริษัทผู้ขอได้

๘. เมื่อเจ้ามรดกระบุในพินัยกรรมว่า น. มีส่วนในกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยครึ่งหนึ่งอีก
ทั้ง อ. ผู้จัดการของเจ้ามรดกและ ส. ผู้จัดการมรดกของ น. ต่างยอมรับว่า น. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ดังกล่าวครึ่งหนึ่งประกอบกับตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกฉบับเดียวกันในข้ออื่น ๆ บางข้อซึ่ง
กล่าวถึงที่ดินแปลงอื่นบางแปลงก็ได้ใส่ชื่อ น. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับตนหรือ อ. ภรรยาของตนจึง
น่าจะฟังได้ว่า น. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ด้วยจริง การที่เจ้ามรดกมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เพียงคนเดียวจึงเป็นการถือไว้ในฐานะเป็นตัวแทนของ น. ด้วยส่วนหนึ่ง และเมื่อผู้จัดการมรดก
จะโอนให้แก่ น. ก็ต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) แต่เมื่อขณะนี้ น.
ได้เสียชีวิตแล้วและมี ส. เป็นผู้จัดการมรดกจึงต้องให้ ส. ผู้จัดการของ น. เป็นผู้รับโอนต่อไป

๙. มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้คนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันนี้ประเทศไทยไม่มีสนธิสัญญากับนานาประเทศเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวแล้ว คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยตามนัยดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามคนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติให้คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมาลงทุนในประเทศไทยไม่น้อยกว่า ๔๐ ล้านบาท อาจขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ เมื่อข้อเท็จจริง ตามคำพิพากษา ซึ่งพิเคราะห์เห็นว่าจำเลยนำเงินของโจทก์ไปซื้อที่ดินแล้วใส่ชื่อจำเลยเป็นเจ้าของเท่ากับจำเลยครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จำเลยจึงต้องคืนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่เนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าว จึงไม่สามารถที่จะขอรับโอนที่ดินตามคำพิพากษาดังกล่าวได้ เนื่องจากเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยขัดกับบทบัญญัติในมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและมีใช้เป็นกรณีตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินแปลงดังกล่าว ตามนัยคำพิพากษาให้แก่คนต่างด้าวได้และศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า หากจำเลยไม่โอนที่ดินดังกล่าวคืนโจทก์ ให้จำเลยชดใช้เงินพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ ซึ่งโจทก์คนต่างด้าวก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้ จึงมีความเห็นเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ นาย ก. คนต่างด้าวรับโอนที่ดินตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๐. การเป็นตุ๊กตาตัวแทนกันนั้นเป็นข้อเท็จจริง กรณีโจทก์จำเลยตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยยอมรับว่าเป็นตัวแทนของโจทก์ในการซื้อที่ดินและยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลับคืนให้แก่โจทก์นั้นเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลย ตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าจำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์จริงหรือไม่ คำพิพากษตามยอมดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความกล่าวคือ จำเลยย่อมต้องผูกพันที่จะต้องโอนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่คำพิพากษาไม่ผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ การที่จะจดทะเบียนในประเภทใดย่อมอยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งต้องดำเนินการไปตามข้อเท็จจริง ดังนั้น แม้ว่าศาลจะมีคำพิพากษตามยอมแล้วก็ตาม แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะทำการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตุ๊กตาตัวแทนกันจริงหรือไม่ตามอำนาจหน้าที่ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้จำเลยไปซื้อที่ดินแทนนั้น มีหลักฐานการมอบหมายหรือไม่

เงินค่าซื้อที่ดินเป็นเงินของผู้ใด มีข้อเท็จจริงและหลักฐานการจ่ายเงินกันอย่างไรหรือไม่หรือที่ดินแปลงดังกล่าวนับแต่จำเลยซื้อมาแล้วจนถึงปัจจุบัน ผู้ใดเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไร เป็นต้น ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโง่ระหว่างตัวแทนกับตัวการจริง มิใช่เป็นการหลีกเลียงกฎหมายแล้ว จึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ได้

๑๑. ตามหลักทั่วไปในเรื่องการก่อตั้งบริษัท ในการเตรียมการเพื่อก่อตั้งบริษัท ผู้เริ่มก่อการอาจต้องซื้อทรัพย์สินทำสัญญาต่าง ๆ ไว้แทนบริษัทเป็นการล่วงหน้า และต้องมีการออกค่าใช้จ่ายด้วย สัญญาที่ผู้เริ่มก่อการทำแทนบริษัทหรือเพื่อประโยชน์ของบริษัทหาผูกพันบริษัทไม่ เพราะบริษัทมิได้เป็นคู่สัญญาและจะถือว่าผู้เริ่มก่อการเป็นตัวแทนของบริษัทก็ไม่ได้ เพราะขณะทำสัญญานั้นบริษัทยังไม่ได้จดทะเบียน ยังไม่มีตัวตน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้เริ่มก่อการออกไปนั้น ก็เป็นเรื่องที่ผู้เริ่มก่อการออกไปเอง ย่อมไม่มีผลผูกพันบริษัท บริษัทจะเข้ามาผูกพันตามสัญญาได้โดยการให้สัตยาบันในที่ประชุมจัดตั้งบริษัท ตามนัยมาตรา ๑๑๐๘ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถ้าที่ประชุมไม่ให้สัตยาบันหรือไม่อนุมัติ ผู้เริ่มก่อการก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญานั้น ตลอดจนรับผิดชอบหนี้สินและค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุมัติด้วย แต่แม้ที่ประชุมจะได้ให้สัตยาบันหรืออนุมัติก็ตาม ก็ยังไม่เกิดผลอะไร จนกว่าบริษัทจะได้จดทะเบียนตามนัยมาตรา ๑๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นแม้หนังสือสัญญาขายจะระบุว่า นาย ก. ซื้อที่ดินไว้เพื่อเป็นการถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัท เอ แต่ก็เป็นกรณีผู้เริ่มก่อการซื้อไว้แทนบริษัทที่อยู่ระหว่างจดทะเบียนจัดตั้ง หากปรากฏข้อเท็จจริงในเวลาต่อมาเป็นที่แน่ชัดว่า หลังจากผู้เริ่มก่อการเข้าซื้อกันทำหนังสือบริคณห์สนธิแล้วนำไปจดทะเบียน ยังไม่เคยมีการประชุมจัดตั้งบริษัทเพื่อให้สัตยาบันกับการซื้อที่ดินของ นาย ก. และบริษัทที่ นาย ก. ถือแทนยังไม่ได้จดทะเบียน ตามนัยมาตรา ๑๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยได้มีการขอยกเลิกหนังสือบริคณห์สนธิต่อนายทะเบียน สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทแล้ว ทั้งผู้เริ่มก่อการตามหนังสือบริคณห์สนธิทุกคนให้ถ้อยคำรับว่าเงินที่ซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเงินของ นาย ก. แต่เพียงผู้เดียว ย่อมเท่ากับ นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าว นาย ก. จึงมีสิทธิขายที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ต้องโอนที่ดินให้เป็นของผู้เริ่มก่อการทุกคนก่อนแต่อย่างใด

๑๒. มูลนิธิโดยนางสาว ส. ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๓ ตามนัยมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติพุทธศักราช ๒๔๘๕ ประกอบกับข้อ ๑ (ก) ของกฎ

สำนักนายกรัฐมนตรี ออกตามความในพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติ พุทธศักราช ๒๔๘๕ จึงถือได้ว่ามูลนิธิตั้งโดยได้รับอำนาจจากรัฐแล้ว แม้ว่ามูลนิธิตั้งโดยเอกชนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ก็ตาม ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๗๒ และมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๔๖๘ ประกอบมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๓๕

กรณีนางสาว ส. ซื้อที่ดินเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๓๓ โดยที่ขณะที่มูลนิธิตั้งได้ขอจัดตั้ง ปรากฏชื่อนางสาว ส. เป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตจัดตั้งโดยในขณะนั้นนางสาว ส. มีสถานะเป็นนักบวช จากข้อเท็จจริงดังกล่าวประกอบกับสถานะของมูลนิธิตั้งโดยได้รับอนุญาตให้จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติจึงถือได้ว่ามูลนิธิตั้งโดยได้รับอำนาจจากรัฐแล้ว กรณีจึงน่าจะเชื่อได้ว่านางสาว ส. กระทำการซื้อที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของมูลนิธิตั้ง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๘๘ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๔๖๘

๑๓. ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่วัดขอรับโอน เดิมเป็นของนางสาว ค. ชายให้แก่นาย จ. แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนโดยมาเป็นของนาย จ. เนื่องจากนาย จ. ประสงค์จะบริจาคให้วัด แต่มีข้อขัดข้องบางประการไม่สามารถโอนให้วัดได้ นาย จ. จึงให้นางสาว ค. โอนให้มูลนิธิตั้ง ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนวัด กรณีดังกล่าวหากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อถือได้ว่ามูลนิธิตั้ง ข. ได้ลงชื่อเป็นผู้รับโอนไว้แทนวัด ก. จริง และขณะนั้นวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้วก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

● คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๕/๒๕๐๗ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๘๘ หมายความว่าถึง กิจการที่ตัวแทนจะไปทำกับบุคคลภายนอกแทนตัวการ ถ้ามีกฎหมายบังคับไว้ว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนไปทำกิจการนั้นก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วย มิฉะนั้น กิจการที่ตัวแทนกระทำต่อบุคคลภายนอกจะไม่สมบูรณ์ แต่ในระหว่างตัวแทนกับตัวการด้วยกัน ในกรณีที่ตัวการเรียกร้องเอาประโยชน์จากตัวแทนที่ได้รับไว้แทนตัวการจากบุคคลภายนอกนั้น ตัวแทนจะอ้างมาตรา ๗๘๘ มาใช้บังคับไม่ได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๓/๒๕๑๐ ถ้าหากเป็นคดีมีข้อพิพาทในหนี้ตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยสัญญาตัวแทนเป็นมูลกรณี ก็อยู่ในบังคับของมาตรา ๗๙๘ ที่จะต้องมีหนังสือตั้งตัวแทน เพราะสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๔-๑๔๐๕/๒๕๑๐ ตัวการตั้งตัวแทนให้ซื้อที่ดินและรับซื้อฝากที่ดินและบ้านจึงเป็นทรัพย์สินที่ตัวแทนได้รับไว้เกี่ยวกับการเป็นตัวแทน ซึ่งตัวแทนต้องส่งให้แก่ตัวการ และกรณีเช่นนี้เป็นเรื่องตัวการเรียกร้องเอาผลประโยชน์จากการที่ตัวแทนได้กระทำแทนตัวการ แม้การตั้งตัวแทนจะมีได้ทำเป็นหนังสือ ตัวแทนมีหน้าที่ต้องเวนคืนแก่ตัวการ

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๒/๒๕๒๔ โจทก์จำเลยมิได้พิพาทเกี่ยวกับหนี้ตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยสัญญาตัวแทนเป็นมูลกรณี หากแต่เป็นเรื่องพิพาทระหว่างตัวการตัวแทนตามสัญญาตัวแทนโดยเฉพาะ แม้ไม่มีหลักฐานการตั้งตัวแทนเป็นหนังสือ ก็รับฟังพยานบุคคลได้ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๗๙๘ และการนำสืบของโจทก์ก็ไม่ใช่นำสืบแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในเอกสาร อันเป็นการต้องห้าม ประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๑๑/๒๕๒๕ จำเลยที่ ๒ ลงชื่อเป็นผู้รับโอนที่พิพาทแทนจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นบิดาและเป็นคนต่างด้าว ที่พิพาทจึงมิใช่ของจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๒ ในฐานะตัวแทนย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องทำการตามคำสั่งของจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวการ เมื่อจำเลยที่ ๑ ตกลงทำสัญญาจะขายที่พิพาทคืนให้แก่โจทก์ จำเลยที่ ๒ ย่อมถูกผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตาม จะยึดถือที่พิพาทไว้เป็นทรัพย์สินของตนหาได้ไม่

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๐๙/๒๕๒๕ จำเลยมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนด แม้จะฟังว่าเป็นการมีชื่อแทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องด้วย จำเลยก็มีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ร้องในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของผู้ร้อง และผู้ร้องอยู่ในฐานะเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อเมื่อจำเลยนำที่ดินไปจำนองไว้กับโจทก์ ถือว่าผู้ร้องยอมให้จำเลยทำการออกนอกหน้าเป็นตัวการการจำนองย่อมมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของผู้ร้องด้วย ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ปล่อยทรัพย์สินดังกล่าวที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๙๒/๒๕๓๐ การที่ผู้ร้องขาดทรัพย์สินชื่อจำเลยที่ ๓ ในโฉนดแทนตนเป็นเรื่องที่ผู้ร้องซึ่งเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อยอมให้จำเลยที่ ๓ ผู้เป็นตัวแทนทำการออกหน้าเป็นตัวการนำที่ดินพิพาทไปจำนองกับโจทก์ ผู้ร้องจึงหาอาจทำให้เสื่อมเสียแก่สิทธิ

ของโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่มีต่อจำเลยที่ ๓ ผู้เป็นตัวแทนและชวนขายได้สิทธิก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๓ เป็นตัวแทนของผู้ร้องได้ไม่ตามมาตรา ๘๐๖

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๑/๒๕๓๗ จำเลยได้กู้เงิน ส. และจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้เป็นประกันลำดับหนึ่ง และ ส. ได้ให้ผู้คัดค้านเป็นผู้รับจำนองไว้แทนโดย ส. เป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อ ส. ย่อมมีสิทธิที่จะกลับแสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาสัญญาใด ๆ ซึ่งผู้คัดค้านได้ทำไว้แทนตนก็ได้ ตามมาตรา ๘๐๖ เมื่อ ส. ดำเนินการให้ผู้คัดค้านซึ่งเป็นตัวแทนโอนสิทธิเรียกร้องในสัญญาจำนองลำดับหนึ่งให้แก่ผู้ร้องตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแล้ว ย่อมถือได้ว่า ส. ตัวการได้โอนสิทธิเรียกร้องในสัญญาจำนองลำดับหนึ่งให้แก่ผู้ร้องแล้ว ส. เป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อการตั้งผู้คัดค้านเป็นตัวแทนไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องทำเป็นหนังสือ ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา ๗๙๘ วรรคหนึ่ง

๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๕๙/๒๕๓๘ จำเลยที่ ๓ รับโอนที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่จำเลยที่ ๒ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นคนต่างด้าวโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตเป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อยินยอมให้จำเลยที่ ๒ เป็นตัวแทนทำการออกหน้าเป็นตัวการ จำเลยที่ ๑ หากอาจทำให้เสื่อมเสียสิทธิของจำเลยที่ ๓ ที่มีต่อจำเลยที่ ๒ และชวนขายได้สิทธิมาก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๒ เป็นตัวแทนไม่ โจทก์ซึ่งเป็นเพียงผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่พิพาทกับจำเลยที่ ๑ จึงขอให้เพิกถอนการโอนขายที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ และบังคับให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ไม่ได้

๑๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๐๗๙/๒๕๔๐ การที่จำเลยที่ ๑ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นการมีชื่อแทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ครั้งหนึ่ง จำเลยที่ ๑ จึงมีฐานะเป็นตัวแทนของโจทก์ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของโจทก์ และโจทก์อยู่ในฐานะเป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อเมื่อจำเลยที่ ๑ นำที่ดินดังกล่าวไปขายฝากแก่สามีจำเลยที่ ๒ ก็ต้องถือว่าโจทก์ยอมให้จำเลยที่ ๑ ทำการออกหน้าเป็นตัวการในการขายฝาก โจทก์หาอาจจะทำให้เสื่อมเสียถึงสิทธิของสามีจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกอันเขามีต่อจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวแทน และสามีจำเลยที่ ๒ ชวนขายได้มาแต่ก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๑ เป็นตัวแทนไม่ ตามมาตรา ๘๐๖ การขายฝากจำเลยที่ ๑ ทำไว้แก่สามีจำเลยที่ ๒ จึงมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของโจทก์ด้วย

๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๐๙/๒๕๔๕ จำเลยเป็นตัวแทนผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทแทนโจทก์ซึ่งเป็นตัวการ จำเลยมีหน้าที่ต้องส่งมอบที่พิพาทให้แก่โจทก์ในสภาพขณะที่ได้รับไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๑๐ วรรคหนึ่ง แต่จำเลยกลับจดทะเบียน

จำนองที่พิพาทไว้แก่ธนาคาร โดยโจทก์ไม่ได้ให้ความยินยอม จำเลยจึงต้องจดทะเบียนโอนที่พิพาทคืนโจทก์โดยปลอดการจำนองเช่นเดิม แต่การไถ่ถอนจำนองจำเลยจะต้องนำเงินไปชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วนจึงจะปลอดจำนอง หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามก็ไม่อาจดำเนินการบังคับคดีให้เป็นไปตามลำดับต่อไปได้ จึงเป็นกรณีสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้บังคับชำระหนี้ได้ ที่ศาลพิพากษาให้โจทก์ไถ่ถอนจำนองได้เองโดยให้จำเลยเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นไม่เป็นการพิพากษาเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้องไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ วรรคหนึ่ง

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖๐/๒๕๔๗ คำฟ้องของโจทก์กล่าวอ้างว่า บ. เป็นตัวแทนของโจทก์ที่ได้รับมอบหมายจากโจทก์ให้เป็นผู้มีชื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเจ้าของที่ดินซึ่งโจทก์ได้ให้มารดาโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากเจ้าของที่ดินแทนโจทก์ โดยมีข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาว่า เมื่อ บ. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวแทนโจทก์ซึ่งเป็นตัวการ จึงเป็นหน้าที่ของ บ. ผู้เป็นตัวแทนจะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินที่ บ. ได้รับไว้เกี่ยวกับการเป็นตัวแทนนั้นส่งคืนให้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๑๐ วรรคหนึ่ง และเมื่อ บ. ถึงแก่ความตาย จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ บ. ย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องโอนที่ดินดังกล่าวส่งคืนให้แก่โจทก์ด้วย คำฟ้องของโจทก์เช่นนี้จึงเป็นการเรียกให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ บ. ส่งคืนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ผู้เป็นตัวการที่ บ. ได้รับไว้อันเกี่ยวกับการเป็นตัวแทนของโจทก์นั้นให้แก่โจทก์ อันเป็นหน้าที่ของตัวแทนที่จะต้องส่งให้แก่ตัวการตามบทบัญญัติดังกล่าว

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๗๘/๒๕๔๘ โจทก์ให้จำเลยเป็นตัวแทนรับจำนองที่ดินและโจทก์ฟ้องบังคับให้จำเลยเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองมาเป็นชื่อโจทก์อันเป็นเรื่องตัวการฟ้องเรียกทรัพย์สินจากจำเลยซึ่งเป็นตัวแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๑๐ แม้ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้โดยไม่ขัดต่อมาตรา ๗๘๘ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

● ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปรลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

- **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์**

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่
ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน การโอนดังกล่าวไม่ถือเป็นการขาย
ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์จะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย
และไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์
(ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาและ
อากรแสตมป์ กรณีการขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่
๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุง
หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการ
ซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถ
ปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไป
ตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕
ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่ง
ส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความใน
พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรม
ที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒”

ชื่อระเบียบ

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

การบังคับใช้

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

หนังสือที่ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๖๘ ลงวันที่
๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๕๔๙ ลงวันที่

๓๐ มีนาคม ๒๕๖๒

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๔๑๓๙ ลงวันที่ ๒๑
กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๐๕๙ ลงวันที่ ๓
ธันวาคม ๒๕๖๔

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้ว
ในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็น
ผู้รักษาการตามระเบียบนี้

*กรณีมีข้อขัดแย้ง
กัน
ผู้รักษาการ
ระเบียบ*

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่าง
อื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือ
แบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการ
ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๗ กรณีมีผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดย
อ้างว่าเป็นการโอนจากตัวแทนไปให้ตัวการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการ
สอบสวนให้ได้ความแน่ชัดโดยปราศจากข้อสงสัยว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็น
ตัวแทนตัวการกันจริงหรือไม่ และมีเหตุผลใดที่ตัวแทนมีชื่อถือไว้แทน
ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้ทำการแทนมีหลักฐานการ
มอบหมายหรือไม่ มีข้อเท็จจริงและมีหลักฐานการจ่ายเงินอย่างใดหรือไม่
ระบุเหตุผลข้อเท็จจริงในการให้ตัวแทนมีชื่อเป็นเจ้าของไว้แทนก่อน เป็นต้น

การยื่นคำขอ

*การสอบสวน
ตามกฎหมาย
ฉบับที่ ๗*

*การสอบสวน
ข้อเท็จจริง*

ซึ่งต้องมีใช่เป็นการสร้างเรื่องขึ้นเพื่อจงใจหลีกเลียงกฎหมาย

หากสอบสวนแล้วไม่น่าเชื่อว่าเป็นการโอนกันระหว่างตัวแทน
ตัวการ ห้ามมิให้รับจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ โดยชี้แจงให้ผู้ขอ
เข้าใจในระเบียบ และข้อกฎหมาย พร้อมทั้งเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือ
เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้
เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้
พิจารณาและสั่งการโดยระบุถึงสาเหตุที่ไม่อาจรับจดทะเบียนตามคำขอนั้น
ได้ ทั้งนี้ คำสั่งไม่รับจดทะเบียนตามคำขอเป็นคำสั่งทางปกครองจึงต้องแจ้ง
สิทธิในการอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทาง
ปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ด้วย

*การดำเนินการ
กรณีสอบสวน
แล้วไม่เชื่อ*

*ออกคำสั่งทาง
ปกครอง*

ข้อ ๘ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน
ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึง
ที่สุดซึ่งได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทว่าคู่ความเป็นตัวแทนตัวการกันจริง หรือ
ปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลว่าตัวแทนมีชื่อถือ
กรรมสิทธิ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนตัวการ ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล” (ตามคำสั่ง/
คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

*กรณีมีคำสั่งศาล
“โอนให้ตัวการ
ตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่งศาล
.....)”*

กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยนำคำพิพากษามาตามยอมซึ่งศาลได้พิพากษา
ตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่โจทก์จำเลยยอมรับว่าเป็นตัวการ
ตัวแทนกัน ในกรณีเช่นนี้เป็นกรณีที่ศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์
และจำเลยตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อ
พิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าโจทก์และจำเลยเป็นตัวการตัวแทนกันจริงหรือไม่
คำพิพากษามาตามยอมจึงผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้นไม่ผูกพันพนักงาน
เจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการแต่อย่างใด ดังนั้น ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ให้ข้อเท็จจริงแน่ชัดก่อนว่า
ผู้โอนและผู้รับโอนตามคำพิพากษามาตามยอมนั้นเป็นตัวการตัวแทนกันจริง

*กรณีศาล
พิพากษามา
ยอม*

หรือไม่ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโอน
ระหว่างตัวแทนตัวการจริงก็ให้จดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

ข้อ ๙ กรณีการขอจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวม
เฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มิได้มีการบรรยายส่วน
ไว้ต่อกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้ขอให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มายื่นคำ
ขอจดทะเบียนบรรยายส่วนต่อกันเพื่อให้ทราบว่าตัวแทนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์
เป็นจำนวนส่วนเท่าใดก่อน กรณีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไม่สามารถมาจด
ทะเบียนบรรยายส่วนได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม
เฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) โดยบรรยายส่วนระหว่างตัวแทนตัวการได้
ต่อเมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นมาให้ถ้อยคำหรือมีหนังสือยืนยันว่าตนเอง
และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมซึ่งเป็นตัวแทนมีจำนวนส่วนคนละเท่าใด มิฉะนั้น
แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน
(โอนให้ตัวการ) โดยมีต้องมีการบรรยายส่วน

ข้อ ๑๐ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนให้ตัวการซึ่ง
ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นกรณีตัวการเป็นนิติบุคคล ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าตัวการมีสภาพเป็นนิติบุคคลโดย
ถูกต้องตามกฎหมายในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนตัวการหรือไม่
กล่าวคือ ขณะที่ตัวแทนอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์มาเพื่อถือไว้แทนตัวการนั้น
ตัวการจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัท
จำกัด ซึ่งมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้เป็นพิเศษ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียน
เป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเอง
หรือในนามของบริษัทอันเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึง
จดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ แม้ขณะที่ตัวแทนได้ทรัพย์สินมาบริษัท
ยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล

เมื่อมีบริษัทขอรับโอนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดย
ให้ถ้อยคำว่าเป็นการรับโอนจากตัวแทนในฐานะตัวการเนื่องจากตัวแทนซึ่ง
เป็นผู้เริ่มก่อการของบริษัทได้ซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นไว้
แทนบริษัท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานรายงานการประชุมตั้ง

- ต้องสอบสวน

ข้อเท็จจริง

กรณีไม่ได้

บรรยายส่วนกัน

ไว้

กรณีตัวการเป็น

นิติบุคคล

กรณีผู้ก่อการตั้ง

บริษัทรับโอนที่ดิน

ไว้ก่อนตั้งบริษัท

บริษัทซึ่งปรากฏว่าที่ประชุมได้ให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่นไว้แทนบริษัทของผู้เริ่มก่อการประกอบการพิจารณาจับจดทะเบียน
หากในรายงานการประชุมตั้งบริษัทไม่มีการให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของผู้เริ่มก่อการกรณียอมไม่พอจะรับฟังได้ว่าผู้ขอ
ได้ซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนบริษัท ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่
จะจับจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการได้

ข้อ ๑๑ กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ตกอยู่ใน
ข้อบังคับห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติ
กรรมโอนให้ตัวการในระหว่างห้ามโอน เช่น บริษัทมีหนังสือแต่งตั้งตัวแทน
ให้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. และให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงเอกสาร
สิทธิในที่ดิน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตัวแทนของบริษัทได้รับโอนสิทธิใน
ที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท และที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข้อบังคับห้าม
โอนมีกำหนดสิบปีตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน เป็นต้น เนื่องจากการโอนในฐานะตัวแทนโอนสิทธิในที่ดินคืนให้แก่
ตัวการซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริง ไม่ใช่การโอนให้แก่บุคคลอื่นซึ่งต้องอยู่
ในข้อบังคับห้ามโอนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น หากพนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเชื่อว่าเป็นการโอนระหว่างตัวแทนตัวการ
กันจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

*กรณีโอนให้
ตัวการระหว่าง
ห้ามโอนตาม
ป.ที่ดิน*

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณา
ข้อเท็จจริง ดังนี้

ชื่อประเภท

(๑) กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินทั้งแปลง
หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะ
มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนโอนให้ตัวการพร้อมกัน ให้
เขียนชื่อประเภทว่า “โอนให้ตัวการ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑)

*“โอนให้ตัวการ”
- มีตัวอย่างที่ ๑*

(๒) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคล

“โอนให้ตัวการ

หลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนมาขอจดทะเบียนโอน ให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ตนถือไว้แทน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒)

เฉพาะส่วน”

- มีตัวอย่างที่ ๒

(๓) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินบางส่วนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนไม่ทั้งหมด โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

“กรรมสิทธิ์รวม

(โอนให้ตัวการ)”

- มีตัวอย่างที่ ๓

(๔) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน ให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

“กรรมสิทธิ์รวม

เฉพาะส่วน (โอน

ให้ตัวการ)”

- มีตัวอย่างที่ ๔

(๕) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนขอแบ่งโอนที่ดินบางส่วนให้ตัวการ โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้แก่ตัวการ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอนให้ตัวการ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

“แบ่งโอนให้

ตัวการ”

- มีตัวอย่างที่ ๕

การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนโอนให้ตัวการ นอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

กรณีอื่นให้

เทียบเคียง

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำบันทึกข้อตกลง และการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. *การเขียนคำขอ*

๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน - **ชื่อประเภท**
ตามข้อ ๑๑ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทน ในข้อ ๒ ของคำขอ - **ชื่อผู้โอน**
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะ
ชื่อผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทนที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้นโดยไม่ต้อง
เขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด
กรณีมีผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทนที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้โอนทุก
ชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการลงในข้อ ๓ ของคำ - **ชื่อผู้รับโอน**
ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียน
ชื่อผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการเท่านั้น หากผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการมีหลายคนให้
เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้รับโอนทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ - **ทางข้างกรณี**
ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก)
โอนเฉพาะส่วน
และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใดเป็นผู้โอน
ให้ตัวการเฉพาะส่วนของตน และส่วนของผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนอื่นยังคงมี
อยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. กับ นาย ค. เป็นเจ้าของ นาย ก. ซึ่งเป็น
ตัวแทนโอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้ บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการ ให้
หมายเหตุว่า “นาย ก. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ บริษัท ข. จำกัด
เท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) กรณีจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) - **ทางข้างกรณี**
ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.
กรรมสิทธิ์รวม
๑,ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุก
(โอนให้ตัวการ)
คนยินยอมให้ผู้ใดเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ โดยให้บรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย
เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. และนาย ค. เป็นเจ้าของ ทั้งนาย ก. และนาย ค. มี

ซื้อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนในฐานะตัวแทนของนาย ข. ทั้งนาย ก. และนาย ค. ให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. และนาย ค. ยินยอมให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ”

(๖) กรณีจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใดยินยอมให้ผู้ใดเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ โดยให้บรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. และนาย ค. เป็นเจ้าของ โดยนาย ก. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนในฐานะตัวแทนของนาย ข. และได้มีการบรรยายส่วนไว้ นาย ก. ให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของนาย ค. คงเดิม ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ยินยอมให้นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนจำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

กรณีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มิได้บรรยายส่วนไว้ต่อกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๙

(๗) กรณีจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล ให้หมายเหตุไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนว่า “(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

(๘) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๔ การจัดทำบันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการให้ดำเนินการ

- *แทงข้างกรณี
กรรมสิทธิ์รวม
เฉพาะส่วน (โอน
ให้ตัวการ)*

- *กรณีไม่ได้
บรรยายส่วนไว้*

- *โอนให้ตัวการ
ตามคำสั่งศาล*

- *มีตัวอย่างที่ 6*

- *จดสาระสำคัญ
ลงในคำขอ*

- *การจัดทำบันทึก*

ดังนี้

ข้อตกลง

(๑) การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ โอนให้ตัวการ เฉพาะส่วน แบ่งโอนให้ตัวการ ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด. ๑๖ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนาม แล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

- โอนให้ตัวการ
แบบพิมพ์ใช้
ท.ด.๑๖

(๒) การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงเรื่อง กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หรือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) แล้วแต่กรณี ตามแบบ ท.ด.๗๐ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนาม แล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน

- กรรมสิทธิ์รวม
(โอนให้ตัวการ)
ใช้แบบพิมพ์
ท.ด.๗๐

(๓) การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำบันทึกข้อตกลง

- โอนตามคำสั่ง
ศาลใช้แบบ ท.ด.
๙

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญญัตจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

จดทะเบียนทั้ง
สองฉบับให้
ตรงกัน

ข้อ ๑๖ การแก้ทะเบียนในสารบัญญัตจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อตัวการผู้รับโอนลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ เช่น กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การเขียนชื่อ
คู่สัญญาใน
สารบัญญัต
ทะเบียน

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญญัตจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การหมายเหตุให้
ตรงกับแท่งข้าง

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑

การจัดทำคำขอ

ก) คำขอ บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญชีจดทะเบียนในแต่ละประเภทการจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๖)

*บันทึก และการ
แก้ไข*

หมวด ๔
การลงลายมือชื่อ และการประกาศ

ข้อ ๑๗ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และบันทึกข้อตกลงให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

*การลงลายมือชื่อ
ผู้ขอ*

ข้อ ๑๘ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

*ห้ามให้ผู้ขอลงชื่อ
ในแบบพิมพ์เปล่า*

ข้อ ๑๙ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเส้นให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

*กรณีพิมพ์
ลายนิ้วมือ*

ข้อ ๒๐ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการในที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือโอนให้ตัวการซึ่งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือโอนให้ตัวการซึ่งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

*กรณีโอน น.ส.๓
น.ส.๓ ข หรือ สิ่ง
ปลูกสร้างอย่าง
เดียว (เขตที่
ยกเลิกอำนาจ
นายอำเภอแล้ว)*

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ขอจดทะเบียน โอนให้ตัวการตามวรรคหนึ่ง ตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศ ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือ ปฏิบัติตามนัยข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

(เขตที่ยังไม่
ยกเลิกอำนาจ
นายอำเภอ)

หมวด ๕

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๑ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งใน บันทึกรายชื่อเอกสารจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวน จดลงไว้ หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการ ถูกต้อง

การดำเนินการ
ก่อนจดทะเบียน
- ตรวจสอบ
สาระสำคัญ

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประสงค์จดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือ ชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบ เดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐาน ที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียน

- ตรวจสอบสารบบ
- กรณีลายมือชื่อ
ผิดจากของเดิม

เป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็น
เจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือ
ของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าว
มาข้างต้น

- กรณีไม่มี
ลายมือชื่อเดิม

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยต์ว่ามี การอาัยต์ที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

- ตรวจสอบอาัยต์

(๔) ก่อนดำเนินการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มี
หน้าที่จดทะเบียนเสนอเรื่องราวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงาน
ที่ดินจังหวัด (สาขา) เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงาน
ที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้า
ประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายพิจารณาเสียก่อนทุก
ราย

- การให้ตัวการ
ต้องเสนอเจ้า
ก่อน

ข้อ ๒๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อ
หน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

- ห้ามจดถ้าผู้ขอ
ไม่ได้ลงลายมือ
ชื่อต่อหน้า

หมวด ๖
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๓ การจดทะเบียนโอนให้ตัวการเป็นการจดทะเบียน
ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์
ทั้งนี้ ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ค่าธรรมเนียม
- ไม่มีทุนทรัพย์

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๖๐ง ลงวันที่
๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)



บันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการ

ที่ดิน

ระวาง.....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

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. รับโอนไว้จาก นาย ก. จดทะเบียนทำนิติกรรมเมื่อวันที่.....

เดือน.....พ.ศ..... ในฐานะตัวแทนโดยใส่ชื่อในโฉนดที่ดินไว้แทน บริษัท ข. จำกัด โดยเหตุผลข้อเท็จจริงที่ว่า

ขณะจดทะเบียนรับโอนไว้ นั้น บริษัท ข. จำกัด อยู่ระหว่างที่คณะผู้ก่อการจัดตั้งบริษัทดำเนินการยังมิได้จดทะเบียนเป็น

บริษัท จำกัด มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย แต่การซื้อขายที่ดินรายนี้ถึงกำหนดเวลาที่จะต้องชำระเงินค่าซื้อและ โอนขาย

ต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ที่แนบมาพร้อมนี้ (ถ้ามี) ที่ดินดังกล่าวบริษัท ข.

จำกัด มีความจำเป็นต้องใช้เป็นสถานที่ทำการของบริษัท บัดนี้ บริษัท ข. ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล

สมบูรณ์แล้ว ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอจดทะเบียนโอนที่ดินรายนี้ให้แก่บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการต่อไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด โดย นาย จ. กรรมการผู้จัดการผู้มีอำนาจมีความประสงค์จะขอรับโอนที่ดินจาก

นาย ก. ตามเหตุผลข้อเท็จจริงในข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป และเป็นความสมัครใจตามนั้นทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน.....

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

(นาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ



บันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....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

ด้วยความสุจริต ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินเฉพาะส่วนแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. รับโอนไว้จาก นาย ง. จดทะเบียนทำนิติกรรม เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ในฐานะตัวแทนโดยใส่ชื่อในโฉนดที่ดินไว้แทน บริษัท ข. จำกัด โดยเหตุผลข้อเท็จจริงที่ว่า ขณะจดทะเบียนรับโอนไว้นั้น บริษัท ข. จำกัด อยู่ระหว่างที่คณะผู้ก่อการจัดตั้งบริษัทดำเนินการยังมิได้จดทะเบียนเป็นบริษัท จำกัด มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย แต่การซื้อขายที่ดินรายนี้ถึงกำหนดเวลาที่จะต้องชำระเงินค่าซื้อและโอนขายต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แบบมาพร้อมนี้ (ถ้ามี) ที่ดินดังกล่าวบริษัท ข. จำกัด มีความจำเป็นต้องใช้เป็นสถานที่ทำการของบริษัท บัดนี้ บริษัท ข. ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลสมบูรณ์แล้ว ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอจดทะเบียนโอนที่ดินเฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. ให้แก่บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการต่อไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด โดย นาย จ. กรรมการ ผู้มีอำนาจมีความประสงค์จะขอรับ โอนที่ดินจาก นาย ก. ตามเหตุผลข้อเท็จจริงในข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป และเป็นความสัตย์จริงตามนั้นทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน.....

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

(โดยนาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒

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.	ขาย	นาย ง.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนให้ตัวการ เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. บริษัท ข. จำกัด ๒. นาย ค.	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

นาย ก. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่บริษัท ข. จำกัด
เท่านั้น ส่วนของ นาย ค. คงมีอยู่ตามเดิม



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง	}	}	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	อายุ	}	ปี
		๑. นาย ก.					
		๒. นาย ค.					

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ระหว่าง	}	}	ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม	อายุ	}	ปี
		นาย ข.					
						

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ก. และ นาย ค.

ได้ตกลงกันยินยอมให้..... นาย ข.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวน.....๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐.....ส่วน

หรือ เฉพาะส่วนของ.....จำนวน.....ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ซึ่งข้าพเจ้า นาย ก. และ นาย ค.

ชื่อไว้ในฐานะตนเองเป็นบางส่วน และในฐานะตัวแทนของตัวการผู้รับโอนเป็นบางส่วน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และ

มีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ

ข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....๑. นาย ก. ๒. นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม)..... นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓
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.	ขาย	นาย พ.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก. ๓. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-		(ลงชื่อ)

นาย ก. และนาย ค. ยินยอมให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๒๐๐ ส่วนใน ๖๐๐ ส่วนในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ



**คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน**
(โอนให้ตัวการ)

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

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

เลขประจำตัวประชาชน
๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ข. ผู้ รับ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนของ นาย ก. เท่านั้น
- (๔) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
- (๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน
ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

กองเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ยินยอมให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนของตนจำนวน ๒๐๐ ส่วน ในจำนวน ๔๐๐ ส่วนในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม เฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { } ปี

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข. } { ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ { } ปี

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ก.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้..... นาย ข.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน...../ส่วน

หรือ เฉพาะส่วนของ..... นาย ก..... จำนวน ๒๐๐ ใน ๔๐๐ ส่วนในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ซึ่งข้าพเจ้า นาย ก.....

ซื้อไว้ในฐานะตนเองเป็นบางส่วน และในฐานะตัวแทนของนาย ข..... ตัวการผู้รับโอนเป็นบางส่วน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่..... เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และ

มีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ

ข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย.ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม).....นาย.ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๔

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.	ขาย	นาย พ.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	บรรยายส่วน	ที่ดินแปลงนี้มี ๖๐๐ ส่วน ข้อตกลง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.	เป็นของ นาย ก. ๔๐๐ ส่วน เป็นของ นาย ค. ๒๐๐ ส่วน							ตามบันทึก	(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์ร่วม เฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก. ๓. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

นาย ก. ยินยอมให้นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน
ของตนจำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทน
โอนให้ตัวการ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม

ตัวอย่างหมายเลข ๕



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท

- ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
- ที่สวน/ไร่
- ที่นา
- ที่
- นอกเขต
- ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1ตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๑๐อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๓๗จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๑๐๐เล่ม..... ๑หน้า..... ๑๐๐
จำนวนที่ดิน..... ๕ไร่..... -งาน..... -ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) แบ่งโอนให้นาย ข. เนื่องจาก นาย ก. ได้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ ในฐานะตัวแทน นาย ข. บางส่วน (หรือแบ่งโอนให้นาย ข. ตามคำ
- (๔) .พิมพ์ภูษาสด.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)
- (๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-1เลขที่ดิน..... -หน้าสำรวจ..... -

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๕๐๐เล่ม..... ๕หน้า..... ๑๐๐

จำนวนที่ดิน..... ๔ไร่..... -งาน..... -ตารางวา

คงเหลือ..... ๑ไร่..... -งาน..... -ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนให้ตัวการ

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1ตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๑๐หน้าสำรวจ..... ๑๗อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่..... ๑๐๐จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ก.ผู้โอน.....
..... นาย ข.ผู้รับโอน.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (ศาล..... ได้มีคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.)
ว่าข้าพเจ้า นาย ก. ได้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ ในฐานะตัวแทน นาย ข. จำนวนเนื้อที่ ๔ ไร่ - งาน - วา ข้าพเจ้า จึงขอแบ่งแยกที่ดินจำนวน
๔ ไร่ - งาน - วา ให้แก่นาย ข. ซึ่งเป็นตัวการ คงเหลือเนื้อที่เป็นของข้าพเจ้า นาย ก. จำนวน ๑ ไร่ - งาน - วา

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า นาย ข. มีความประสงค์จะขอรับโอนที่ดินแปลงแบ่งแยกดังกล่าวจาก นาย ก. ตามเหตุผลข้อเท็จจริงใน
ข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ตกลงและเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้โอน.....
ลงชื่อ..... นาย ข.ผู้รับโอน.....
ลงชื่อ..... พยาน.....
ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า
ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๕
 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.	ขาย	นาย พ.	นาย ก.	๕	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งโอนให้ตัวการ	นาย ก.	นาย ข.	๔	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๒ ๕๐๐	(ลงชื่อ).....



คำขอ.....โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ข..... อา
ยุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลข โทรศัพท์.....
ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่ง/คำพิพากษา
คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ว่า นาย ก. ได้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ในฐานะตัวแทนของ นาย ข.
ปรากฏคำสั่ง/คำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้จัดการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ โดยลงชื่อข้าพเจ้า
เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อไปด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการให้ตามระเบียบ

นาย ข.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

