

การจดทะเบียนให้

● ความหมาย

ให้ คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสนาหาแก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๑

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องให้ไว้ตามมาตรา ๕๒๑ ถึงมาตรา ๕๓๖
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

● ประเภทการจดทะเบียน

ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน

ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน

ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพย์สินหรือระหว่างเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียนทรัพย์สินหรือการเช่า ผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน การจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน เจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน

ให้ (สินสมรส) หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกให้เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

คำมั่นจะให้ หมายถึง ผู้ให้ประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ขณะนี้จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหน้า เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น

ถอนคืนการให้ หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้

● **สาระสำคัญ**

- การให้จะทำด้วยปลดหนี้ให้แก่ผู้รับ หรือชำระหนี้ซึ่งผู้รับค้างชำระอยู่ก็ได้ (มาตรา ๕๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- การให้ย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ให้ (มาตรา ๕๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- การให้สิทธิอันมีหนังสือตราสารเป็นสำคัญ ถ้ามิได้ส่งมอบตราสารให้แก่ผู้รับ และมีได้มีหนังสือบอกกล่าวแก่ลูกหนี้แห่งสิทธินั้น การให้ย่อมไม่สมบูรณ์ (มาตรา ๕๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ย่อมสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้ การให้ย่อมสมบูรณ์โดยไม่ต้องส่งมอบ ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น กรณีการทำหนังสือยกที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญาจะให้ย่อมไม่สมบูรณ์
- ถ้าการให้ทรัพย์สินหรือให้คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และผู้ให้ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้รับ ผู้รับชอบที่จะเรียกให้ส่งมอบตัวทรัพย์สินหรือราคาแทนทรัพย์สินนั้นได้ แต่ไม่ชอบที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอย่างหนึ่งอย่างใดได้ (มาตรา ๕๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- ถ้าผู้ให้ผูกตนไว้ว่าจะชำระหนี้เป็นคราว ๆ หนี้นั้นเป็นอันระงับสิ้นไปเมื่อผู้ให้หรือผู้รับตาย เว้นแต่จะขัดกับเจตนาอันปรากฏแต่มูลหนี้ (มาตรา ๕๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- ถ้าทรัพย์สินที่ให้นั้นมีค่าภาระติดพัน และผู้รับไม่ชำระค่าภาระติดพัน โดยเงื่อนไขอันระบุไว้ในกรณีสิทธิเลิกสัญญาต่างตอบแทนกันนั้น ผู้ให้จะเรียกให้ส่งทรัพย์สินที่ให้คืนตามบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้เพียงเท่าที่ควรจะเอาทรัพย์สินนั้นไปใช้ชำระค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- ถ้าทรัพย์สินที่ให้มามีราคาไม่พอกับการที่จะชำระค่าภาระติดพัน ผู้รับจะต้องชำระแต่เพียงเท่าราคาทรัพย์สินเท่านั้น (มาตรา ๕๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- ถ้าการให้มามีค่าภาระติดพัน ผู้ให้จะต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง หรือเพื่อการรอนสิทธิ เช่นเดียวกับผู้ขาย แต่จำกัดไว้ไม่เกินจำนวนค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- ผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้ เพราะเหตุผู้รับประพฤตินิรคุณ อาจจะไม่เรียกได้แต่เพียงในกรณี ต่อไปนี้
 - (๑) ถ้าผู้รับได้ประทุษร้ายต่อผู้ให้เป็นความผิดอาญาอย่างร้ายแรง ตามประมวลกฎหมายอาญา หรือ
 - (๒) ถ้าผู้รับได้ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หรือหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง หรือ
 - (๓) ถ้าผู้รับได้บอกปิดให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ ในเวลาที่ผู้ให้ยากไร้ และผู้รับยังสามารถจะให้ได้ (มาตรา ๕๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทายาทของผู้ให้อาจเรียกให้ถอนคืนการให้ได้ แต่เฉพาะในเหตุที่ผู้รับได้ฆ่าผู้ให้ตายโดยเจตนา และไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือได้กีดกันผู้ให้ไว้มิให้ถอนคืนการให้ แต่ว่าผู้ให้ได้ฟ้องคดีไว้แล้วอย่างไรโดยชอบ ทายาทของผู้ให้จะว่าคดีนั้นต่อไปก็ได้ (มาตรา ๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เมื่อผู้ให้ ได้ให้อภัยแก่ผู้รับในเหตุประพฤตินั้นแล้ว หรือเมื่อเวลาได้ล่วงไปแล้วหกเดือน นับแต่เหตุนั้นได้ทราบถึงบุคคลผู้ชอบที่จะเรียกถอนคืนการให้ได้นั้น ทายาทถอนคืนการให้ไม่ได้ ห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นเวลาสิบปีภายหลังเหตุการณ์เช่นนั้น

(มาตรา ๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เมื่อถอนคืนการให้ ให้ส่งคืนทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ว่าด้วยลาภมิควรได้ (มาตรา ๕๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ต่อไปนี้ จะถอนคืนเพราะเหตุเนรคุณไม่ได้

(๑) ให้เป็นบำเหน็จสินจ้างโดยแท้

(๒) ให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน

(๓) ให้โดยหน้าที่ธรรมจรรยา

(๔) ให้ในการสมรส

(มาตรา ๕๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้อันจะให้เป็นผลต่อเมื่อผู้ให้ตาย ให้บังคับด้วยบทบัญญัติว่าด้วยมรดกและพินัยกรรม (มาตรา ๕๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กรณียกให้ก่อสร้างมรดกแก่ทางราชการโดยการให้เป็นการปฏิบัติไปตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คู่สัญญาต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติเป็นการตอบแทนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้ให้ต้องยกสิ่งปลูกสร้างให้กระทรวงการคลัง และเมื่อกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ จึงมิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓ เรื่อง ขอรับเงินค่าธรรมเนียมยกให้ก่อสร้างมรดกแก่ทางราชการคืน)

- การก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุตามสัญญาที่กำหนดว่าเมื่อก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุเสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง กรณีดังกล่าวมิใช่ผู้ก่อสร้างใช้สิทธิของตนทำลงในที่ดิน ตามมาตรา ๑๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๖) อาคารย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้าง ตามมาตรา ๑๐๗ วรรคสอง (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง) กระทรวงการคลังจึงเป็นเจ้าของอาคารที่ปลูกสร้างนั้นแล้วขณะที่ปลูกสร้างเสร็จ ผู้ก่อสร้างจึงไม่อาจจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้แก่กระทรวงการคลังได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๑/ว ๑๔๑๗๘ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๖ เรื่อง การจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์อาคาร)

- บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ หากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น เป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๕๗๔ (๙) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมยกที่ดินให้แก่ผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน)

- การดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนให้ได้ว่าวงหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

- การจดทะเบียนถอนคืนการให้ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง การข้อมความเข้าใจกรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน ดังนี้

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้พิพากษาและคดีถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนถอนคืนการให้ โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ ๓ และให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่าประเภท “ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาลที่ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒.๑ การจดทะเบียนถอนคืนการให้ตาม ๑. เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้วแต่กรณี โดยให้ดูข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใดกับผู้ใด เช่น ถอนคืนการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ง) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับผู้รับบุตรบุญธรรม หรือเป็นการให้ระหว่างบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เป็นการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ก) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

๒.๒ การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ก ๑๙๑ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๔๕ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีจดทะเบียนถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๕๑๘๖ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕) ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

- การจดทะเบียนให้แก่มูลนิธิหรือสมาคม ถ้าผู้รับให้เป็นมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การ กุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลัง และเป็นกรณีรับไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ โดยต้องแสดงหลักฐานการถือครองที่ดินที่มีอยู่เดิมของมูลนิธิหรือสมาคม (ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕) และในการจดทะเบียนดังกล่าว นอกจากเอกสารหลักฐานที่พนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องสอบสวนตามปกติแล้ว จะต้องเรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากมูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้

(๑) สำเนาประกาศกระทรวงการคลังที่ประกาศกำหนดให้มูลนิธิหรือสมาคม (ผู้รับให้) นั้นเป็นองค์การ กุศลสาธารณะ ตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) หนังสือรับรองของนายทะเบียนมูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งรับรองว่ามูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้มีที่ดิน อยู่แล้วหรือไม่ จำนวนกี่แปลง มีเนื้อที่รวมเท่าไร แปลงใดใช้ประโยชน์อย่างไร พร้อมทั้งแสดงหลักฐานการ ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินนั้นประกอบด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

- สถานศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน และสถานศึกษาในสังกัด สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษาที่มีฐานะเป็นส่วนราชการและเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติ ระเบียบบริหารราชการกระทรวงศึกษาธิการ พ.ศ. ๒๕๔๖ รับโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือ ประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ในการจดทะเบียนจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติ กรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๓๐๙ ลง วันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๓)

- กรณีบุคคลธรรมดา หรือบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ใน พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗

และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุน การศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๘ ย่อมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจ เฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นภาษีอากรอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม มาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๘ ได้แก่ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ ประโยชน์ทางการศึกษาโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สถานศึกษาของทางราชการ สถานศึกษาขององค์การบริหาร โรงเรียนเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมาย ว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงตามปกติแล้ว ผู้ ขอบจดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานจากสถานศึกษาที่พิสูจน์ได้ว่าการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษานั้น เพื่อการสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ตามความในข้อ ๓ ข้อ ๕ และข้อ ๑๐ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ พร้อมทั้งให้พนักงาน เจ้าหน้าที่แจ้งและบันทึกถ้อยคำให้ผู้จดทะเบียนรับทราบไว้ด้วยว่า ผู้โอนที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากร จะต้องปฏิบัติตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ ว่าด้วยการ ยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับ เงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ทุกประการ

(๒) กรณีผู้โอนเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเพิ่มเติมจาก (๑) ด้วยว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาไม่เป็นบริษัทหรือห้าง หุ้นส่วนนิติบุคคลในกรณีเดียวกันกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนที่ประกอบกิจการโรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่า ด้วยโรงเรียนเอกชน หรือกิจการสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ตาม ความในข้อ ๘ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(๓) เพื่อให้ทราบว่ากรจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเพราะ เหตุใด กรณีได้รับยกเว้นทั้งค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความลงในคำขอจด ทะเบียน หนังสือสัญญา ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความว่า “ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗” ส่วนกรณีได้รับยกเว้นเฉพาะภาษีอากรใช้ข้อความว่า “ยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕)

- การจดทะเบียนให้แก่โรงเรียนเอกชน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย” (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)”

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

- **แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ เกี่ยวกับการจดทะเบียนให้**

๑. บทบัญญัติมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร หรือมัสยิดอิสลาม ว่าต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แต่ไม่ได้บัญญัติรวมไปถึงการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นว่าจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย ดังนั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๘๔ ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติดังกล่าว

๒. สภากาชาดไทยรับให้ที่ดินโดยจะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับผู้ให้ตลอดชีวิต ซึ่งผู้ให้ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินแปลงนี้ให้กับนิติบุคคลไว้แล้วเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี กรณีเช่นนี้เป็นการให้โดยมีเงื่อนไข มิใช่เป็นเรื่องที่สภากาชาดไทยนำทรัพย์สินของสภากาชาดไทยมาจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับบุคคลอื่น แม้ขณะนี้ สภากาชาดไทยยังไม่อาจเก็บผลประโยชน์ในที่ดินได้ แต่เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่กรรมแล้ว สภากาชาดไทยก็สามารถเข้ารับผลประโยชน์ในที่ดินได้ และการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในระหว่างสัญญาเช่าก็ไม่ขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด เพราะผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นผู้ทรงสิทธิอยู่ โดยการใช้และถือเอา

ประโยชน์จากที่ดินนั้นได้อยู่แล้ว (มาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การที่สภาอากาศไทย จะรับการยกให้ที่ดินดังกล่าวจึงทำได้

๓. ทรัพย์สินที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรส โดยการรับให้โดยเสนหาจะเป็นสินส่วนตัว หรือสินสมรส ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) หรือมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ฉบับตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ กล่าวคือ การรับให้ถ้ามิได้ระบุไว้ในหนังสือยกให้ว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ต้องถือว่าเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้เป็นสินส่วนตัว จึงไม่มีความจำเป็นต้องระบุคำว่า “สินส่วนตัว”

๔. กรณีการอุทิศที่ดินให้แก่เทศบาล เป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และการโอนคืนเจ้าของเดิมสามารถกระทำได้ไม่ขัดต่อกฎหมาย ในการจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

๕. นาง จ. ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินให้กับสุขาภิบาลเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ แต่นาง จ. มิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แต่อย่างใด และได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนอง กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องพิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินมีชื่อของนาง จ. จดไว้ในทะเบียนที่ดินย่อมได้รับข้อสันนิษฐานตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง นาง จ. จึงสามารถจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ประกอบกับการยกที่ดินให้สุขาภิบาลเพื่อเป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตามมาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๒

๖. นาย จ. และนาง ส. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนี้ได้ปลูกสร้างหลังจากที่ได้จดทะเบียนสมรสกันแล้ว (ที่ดิน นาย จ. ชื่อมาก่อนสมรส) ไม่ว่านาง ส. หรือ นาย จ. จะเป็นผู้อนุญาตปลูกสร้างก็เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเมื่อโฉนดที่ดินแปลงนี้มีชื่อนาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งตามหนังสือมอบอำนาจของนาย จ. ก็ได้มอบอำนาจให้นาง ส. จดทะเบียนยกให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปนั้นจึงเป็นการชอบแล้ว แต่การจดทะเบียนโอนในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินสมรสมีผลเท่ากับว่านาย จ. โอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของตนซึ่งมีอยู่ครึ่งหนึ่งให้นาง ส. ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเป็นของนาง ส. อยู่ก่อนแล้ว ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แก่กันแต่อย่างใด การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ควรเรียกเก็บจากจำนวนครึ่งหนึ่งของราคาสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น

๗. ห้างหุ้นส่วนจำกัดจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สร้างสำนักงาน ที่ดินจึงเป็นทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่เป็นที่ราชพัสดุตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ การที่จะพิจารณาว่าทรัพย์ใดเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ต้องพิจารณาจาก

องค์ประกอบสองประการคือ (๑) ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ (๒) ทางราชการได้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน หากไม่ครบองค์ประกอบย่อมไม่ถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นแต่เพียง ทรัพย์สินของแผ่นดินเท่านั้น ซึ่งตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สาธารณสมบัติของ แผ่นดิน หมายถึงทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน (ความเห็น คณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ ๑๖๓/๒๕๐๙ และที่ ๒๓๐/๒๕๑๒) เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลไม่สามารถสร้าง สำนักงานลงในที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้ และไม่ปรากฏว่าองค์การบริหารส่วนตำบลได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่ง ทำให้บุคคลภายนอกเห็นหรือเข้าใจได้โดยสภาพว่าจะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ที่ดินจึงไม่มีสถานะเป็นสาธารณ สมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีสถานะเป็นเพียงทรัพย์สิน ของแผ่นดินธรรมดา การโอนที่ดินคืนแก่เจ้าของเดิมสามารถกระทำได้โดยการจดทะเบียนโอนคืนแก่ผู้ให้ โดยไม่ ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ ๔๙๓/๒๕๔๘ และเรื่องเสรีจที่ ๗๐๑/๒๕๕๑) โดยจดทะเบียนประเภท “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” และหากการจดทะเบียนให้ที่ดินเป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ ทางราชการ โดยผู้ให้มีได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อโอนคืนแก่เจ้าของเดิมถือได้ว่าเป็นการจด ทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคแก่ทางราชการ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเสีย เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสีย และไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะ การโอนที่ดินดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นทางการค้าหรือหากำไร ส่วนอาคารแสดมภ์ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย ตาม มาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๘. ผู้จัดการมรดกยื่นขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อให้เป็นไปตามหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดก ทำไว้ก่อนตาย ซึ่งเมื่อพิจารณาความในหนังสือแสดงเจตนาของเจ้ามรดกแล้ว ไม่มีข้อความใดแสดงให้เห็นว่า ผู้ตายประสงค์จะยกที่ดินให้แก่วัดเมื่อตนตายไปแล้ว แต่ให้มีผลตั้งแต่วันที่ปรากฏในหนังสือแสดงเจตนา หนังสือ ดังกล่าวจึงไม่ใช่พินัยกรรมตามมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ ที่ดินธรรมดา ถึงแม้มาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติถึงการให้อสังหาริมทรัพย์ต้องทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ แต่การยกให้ที่ดินแก่วัด ได้มีคำพิพากษา ศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า การทำหนังสือยกที่ดินให้เพื่อเป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่า มีเจตนาอุทิศที่ดินให้เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศ ทัณฑ์โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การอุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อขยายเขตวัดนั้น ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่วัดไม่ได้หมายถึงเฉพาะแต่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง หรือ สร้างวัดเท่านั้น แต่ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เป็นเขตวัดด้วย การอุทิศที่ดินเพื่อขยายเขตวัดจึงมีผลให้ที่ดินตกเป็น ของแผ่นดินโดยเป็นที่วัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนั้น การที่ก่อนตายเจ้ามรดก ได้ทำหนังสือแสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้ขยายเขตวัดไว้สำหรับประกอบศาสนกิจต่าง ๆ ย่อมมีผลให้ที่ดิน ตกเป็นของแผ่นดิน เมื่อผู้ยกให้ตายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัดย่อมผูกพัน

ผู้จัดการมรดกที่จะต้องไปดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัด และเมื่อที่ดินตกได้แก่วัดตั้งแต่มีการอุทิศ (ขณะที่วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลแล้ว) ที่ดินจึงมิใช่มรดกที่จะตกได้แก่ทายาทของผู้ตาย เมื่อผู้จัดการมรดกประสงค์จะโอนที่ดินให้แก่วัด และวัดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดได้ในประเภท “ให้” โดยในคำขอฯ (ท. ด. ๑) หนังสือสัญญาให้ และสารบัญญัติทะเบียนช่องเนื้อที่ ให้หมายเหตุ ลงไว้ว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัดโดยการอุทิศตามหนังสือแสดงเจตนาของนาย ก ให้ที่ดินของ.....ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๙. นิติบุคคลขอจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการ หรือสถานศึกษาต่าง ๆ หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏว่าข้อบังคับหรือวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลที่ขอจดทะเบียน มีข้อห้ามเกี่ยวกับการบริจาคอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของนิติบุคคลให้แก่ทางราชการ หรือสถานศึกษาต่าง ๆ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะรับจดทะเบียนยกให้ที่ดินตามความประสงค์ของนิติบุคคลได้ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๓๒๖๒ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)

๑๐. โรงเรียนที่อยู่ในสังกัดของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ ประสงค์จะขายที่ดินที่รับให้หรือรับบริจาคมาจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโรงเรียนและไม่เป็นที่ราชพัสดุ ตามมาตรา ๕๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๒ และเป็นกฎหมายเฉพาะ จึงมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โรงเรียนย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่โดยที่โรงเรียนอยู่ในสังกัดของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ หากโรงเรียนประสงค์จะขายที่ดินเพื่อนำเงินที่ได้ไปก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ หรือนำเงินไปซื้อที่ดินข้างเคียงกับสถานศึกษาเพื่อขยายพื้นที่และก่อสร้างอาคาร ซึ่งไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ของโรงเรียนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสถานศึกษาขั้นพื้นฐานของสถานศึกษา ตามข้อ ๖ ของระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการบริหารจัดการและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของสถานศึกษาขั้นพื้นฐานที่เป็นนิติบุคคลในสังกัดเขตพื้นที่การศึกษา พ.ศ. ๒๕๔๖ ประกาศ ณ วันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖ และไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ในการบริจาค (หรืออุทิศ) ของผู้บริจาค ในการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว โรงเรียนผู้ขอจดทะเบียนจะต้องแสดงหลักฐานว่าโรงเรียนได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของกระทรวงศึกษาธิการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๔๗๗ การที่เจ้าของที่นาเมื่อเปล่าทำหนังสือกันเองยกนาให้แก่ผู้อื่นนั้น ไม่สมบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ แต่หนังสือยกให้นั้นแสดงว่าเจ้าของนาสละกรรมสิทธิ์ในที่นาเมื่อผู้รับให้เข้าปกครองที่นามาเกิน ๑ ปีแล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๑/๒๔๗๗ การที่บิดายอมให้บุตรนำเจ้าพนักงานรังวัดใส่ชื่อบุตรเป็นเจ้าของที่ดินนั้น เป็นเพียงความตั้งใจจะยกที่ดินให้เท่านั้น บุตรยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๐/๒๔๗๙ การมอบที่ดินมือเปล่าให้แก่กันนั้นไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๒/๒๔๙๐ ยกที่ดินถวายวัดแล้วเช่า และส่งค่าเช่าให้วัดมากกว่า ๑๐ ปี แม้ไม่ได้ทำการโอนทะเบียน วัดก็ได้กรรมสิทธิ์เป็นที่ธรณีสงฆ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖/๒๔๙๐ การยกที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะไปแล้วนั้น จะให้แก่รัฐบาลหรือเทศบาลก็มีผลเช่นเดียวกัน แม้มิได้จดทะเบียนก็มีผลสมบูรณ์

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๙/๒๔๙๑ เรือนปลูกอยู่กับที่ดินนั้นตามลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อมีการยกให้แก่กันและผู้รับให้ได้รับและรื้อเรือนเสียในขณะนั้น เรือนก็กลายเป็นสังหาริมทรัพย์ การให้จึงเป็นอันสมบูรณ์

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๐/๒๔๙๓ ทำหนังสือยกที่ดินให้จำเลย แต่มีข้อความต่อไปว่าจำเลยให้เงินตอบแทน ๘๐๐ บาท ดังนี้เป็นการซื้อขาย

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๔/๒๔๙๓ คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ นั้นจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงจะใช้ได้

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๐๓/๒๔๙๔ ผู้ตายทำหนังสือนาชายกที่ดินให้จำเลยตั้งแต่มียังมีชีวิตอยู่ แม้ตามกฎหมายอิสลามมีว่า การให้ด้วยหนังสือนาชาญนี้ใช้ได้ ที่ดินไม่เป็นมรดกต่อไป ตามกฎหมายอิสลามไม่แบ่งมรดกก็ตาม แต่ปรากฏว่าการยกให้ไม่ถูกต้องตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะไม่ได้จดทะเบียนที่ดินจึงเป็นของผู้ตายอยู่ในเวลาตาย จึงต้องถือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าที่ดินนี้ยังเป็นมรดกของผู้ตายอยู่

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๔/๒๕๐๒ บุตรทำสัญญายินยอมแบ่งกำไรให้มารดา เพราะมารดามาช่วยค้าขาย ดังนี้ สัญญานั้นไม่ใช่เป็นการให้โดยเสนหา จึงไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มารดาก็มีสิทธิฟ้องเรียกเงินตามข้อตกลงนั้นได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๗/๒๕๐๓ ทำหนังสือยกให้ที่ดินมีโฉนด โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญายกให้ย่อมไม่สมบูรณ์

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๑ - ๓๒๒/๒๕๐๔ สิทธิรับจ่านองเป็นอสังหาริมทรัพย์ การยกสิทธิรับจ่านองให้แก่กัน ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๑/๒๕๐๔ บุตรเอาที่ดินมือเปล่าของบิดาไปแจ้งสิทธิครอบครอง บิดาไปร้องต่ออำเภอ จึงตกลงทำสัญญาที่อำเภอกันว่าบิดายกที่ดินให้บุตร แต่บุตรต้องให้ข้าวเปลือกเป็นรายปีและค่าทำศพบิดา ดังนี้ ถือว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งมีผลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๕ มิใช่เป็นการให้โดยเสนหา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๑

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙๙/๒๕๐๘ คำมั่นหรือคำรับรองว่าจะให้ที่ดินเมื่อมิได้จดทะเบียนไว้ ก็ไม่เข้าเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ๕๒๖ ผู้รับไม่มีสิทธิเรียกร้องจากผู้ให้แต่ประการใด

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๕/๒๕๑๑ โจทก์ยกที่ดินซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้จำเลย โดยจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย จำเลยนำที่ดินไปประกันเงินกู้ผู้อื่นโจทก์ไถ่คืนมาและครอบครองอย่างเป็นเจ้าของเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ดังนี้ จำเลยยอมไม่มีสิทธิเรียกเอาที่ดินคืน แต่โจทก์ก็ไม่มีเหตุที่จะขอให้ทำลายนิติกรรมยกให้คืน เพราะโจทก์สมัครใจยกให้โดยไม่มีเงื่อนไข

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๑๖/๒๕๑๓ จำเลยจดทะเบียนยกที่ดินให้ ส. โดยมีได้ตั้งใจยกให้โดยเสน่หา แต่ทำไปเพื่อให้ จ. สมัครเข้าเป็นสมาชิกสหกรณ์เอาที่ดินจำนองสหกรณ์ได้เท่านั้น นิติกรรมดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ ผลก็คือที่ดินนั้นไม่เคยตกไปเป็นของ ส. ส.ตายเสียก่อนที่จะนำที่ดินไปจำนอง ที่ดินนั้นไม่ใช่มรดกของ ส.

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๕/๒๕๑๔ โจทก์จำเลยทำสัญญาแบ่งที่ดินมรดก โดยจำเลยยอมแบ่งให้โจทก์เพื่อไม่ต้องเป็นความกัน ดังนี้ เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่ใช่สัญญายกให้โดยเสน่หา

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖๔/๒๕๑๕ สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยมีข้อความว่าจำเลยแสดงเจตนาสละสิทธิการครอบครอง ยกกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป และโจทก์สัญญาว่าจะจ่ายเงินผลประโยชน์ที่ได้จากทรัพย์สินนั้นให้แก่จำเลยหนึ่งในสามจนตลอดชีวิตของจำเลย เป็นสัญญาซึ่งจำเลยมีเจตนายกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้โจทก์โดยเสน่หา โดยโจทก์มิได้เสียค่าตอบแทนแต่ประการใด แต่จำเลยคงสงวนผลประโยชน์อันเกิดจากทรัพย์สินนั้นไว้เพียงบางส่วน เพื่อใช้สอยในระหว่างที่จำเลยยังมีชีวิตอยู่ ข้อความในสัญญาที่ว่าจำเลยสละการครอบครองให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป คงมีความหมายเพียงว่าจำเลยส่งมอบทรัพย์สินให้โจทก์ อันเป็นการปฏิบัติตามสัญญาให้เท่านั้น เมื่อทรัพย์สินที่ให้เป็นที่ดินมีโฉนดการให้จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (แม้จะฟังว่าเป็นคำมั่นจะให้ก็ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกัน เมื่อไม่จดทะเบียนนิติกรรมย่อมตกเป็นโมฆะ)

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๓/๒๕๑๕ มารดาจำนองที่ดินไว้แล้วไม่เคยส่งดอกเบี้ยเลยเพราะไม่มีเงิน เจ้าหนี้เร่งรัดให้ชำระหนี้ บุตรจึงออกเงินชำระหนี้จำนองแทนมารดา แล้วมารดาตามอบอำนาจให้บุตรไปไถ่ถอนจำนองและทำนิติกรรมให้ที่ดินนั้นแก่บุตรในวันเดียวกันนั้น ดังนี้ ถือว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการติดพัน (มารดาจะถอนคืนการให้เพราะเหตุเศรษฐกิจไม่ได้)

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๖/๒๕๑๖ หนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินเพิ่มเติมมีข้อความว่า ผู้แทนโจทก์กับเจ้าของร่วมคนอื่นยินยอมยกที่ดินพิพาทให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลย เพื่อเป็นการตอบแทนที่จำเลยสละสิทธิที่จะไม่ขอทำทางเท้าจากที่ดินที่ซื้อจากโจทก์ไปสู่ถนนใหญ่ให้กว้างขึ้น อันเป็นสิทธิที่จำเลยพึงเรียกร้องได้ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับแรก ข้อตกลงเช่นนี้ไม่ใช่สัญญาให้โดยเสน่หา และไม่ใช่สัญญาจะซื้อขาย แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญาได้

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๑๖ ภริยาโจทก์ยกที่ดินให้จำเลยโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และโจทก์เป็นผู้ให้ความยินยอมในฐานะสามี ถึงหากที่ดินนั้นจะเป็นของโจทก์และภริยาร่วมกัน เมื่อเอกสารมีข้อความชัดเจนว่าภริยาโจทก์ผู้เดียวเป็นผู้ยกที่ดินให้จำเลย การที่โจทก์ให้ความ

ยินยอมก็เป็นเพียงอนุญาตให้ภริยาทำการผูกพันสินบริคนให้ได้เท่านั้น โจทก์จึงมิใช่ผู้ให้ทรัพย์สินแก่จำเลยไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤตินรคุณ

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐/๒๕๑๗ การยกกรรมสิทธิ์ที่ดินมีเงื่อนไขให้แก่กัน แม้จะมีได้จดทะเบียนการโอนก็ตาม แต่ถ้าผู้รับให้ได้เข้าครอบครองถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดยความสงบและเปิดเผยตลอดมา เมื่อครอบครองติดต่อกันเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๒ - ๘๔๕/๒๕๑๗ พินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ก็ดีซึ่งยกที่ดิน น.ส.๓ ให้ผู้รับเป็นสินส่วนตัว แม้ไม่จดทะเบียนพินัยกรรมและหนังสือยกให้ ผู้รับก็ได้ที่ดินเป็นสินส่วนตัวเพราะได้มาโดยการส่งมอบก็สมบูรณ์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๗ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินของภรรยา บ้านจึงเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยและภรรยา ต่อมาจำเลยหย่ากับภรรยา จำเลยจะโต้แย้งในภายหลังว่ายังไม่มีการจดทะเบียนให้บ้านเป็นของภรรยาจึงยังเป็นของจำเลยอยู่หาได้ไม่ และกรณีไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา ภรรยายอมทำพินัยกรรมยกบ้านให้โจทก์ได้ เมื่อจำเลยเก็บค่าเช่าและรื้อเอาบ้านไป จึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖/๒๕๒๐ เอกสารที่โจทก์สละสิทธิในมรดกของ ก. ให้ตกทอดแก่จำเลย ก. เป็นบิดาโจทก์ จำเลยเป็นบุตรโจทก์ มิใช่ทายาทชั้นเดียวกับโจทก์ ไม่มีหรือจะมีข้อพิพาทกับโจทก์เกี่ยวกับทรัพย์สินมรดก เอกสารนั้นมีใช้สัญญาประนีประนอม แต่เป็นสัญญาให้ เมื่อไม่ส่งมอบหรือจดทะเบียนก็ไม่สมบูรณ์

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๒๒ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า ยังไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงไม่อาจจดทะเบียนการให้ได้ โจทก์มอบการครอบครองที่พิพาทให้จำเลยโดยเจตนา ยกให้โดยเสน่หาจำเลยได้สิทธิครอบครองที่พิพาทแล้ว เมื่อประพฤตินรคุณต่อโจทก์ โจทก์เรียกถอนคืนการให้ได้

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๒ ยกที่ดินมีโฉนดเป็นตลาดสดและผลไม้ให้สุขาภิบาลเพื่อหาประโยชน์มาปรับปรุงท้องที่เป็นการให้แก่สุขาภิบาลโดยเฉพาะ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓ การอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะเป็นการสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน แม้เป็นที่ดินในเขตโฉนดผู้ซื้อที่ดินก็ไม่มีสิทธิในที่ดินส่วนที่ได้อุทิศเป็นทางสาธารณะไปแล้ว

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๔๒/๒๕๒๔ การที่โจทก์ให้ที่พิพาทแก่จำเลยทั้งเจ็ดซึ่งเป็นบุตรเป็นการให้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างโจทก์กับภริยาซึ่งเป็นมารดาจำเลยทั้งเจ็ด และต่อมาศาลพิพากษาให้โจทก์โอนที่พิพาทอีก ๒ แปลง ใส่ชื่อจำเลยทั้งเจ็ดเป็นเจ้าของ ลักษณะการให้ของโจทก์ไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยทั้งเจ็ดผู้รับประพฤตินรคุณ

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๖/๒๕๒๕ โจทก์ฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณ โดยบรรยายฟ้องว่าที่ดินพิพาทที่โจทก์ยกให้จำเลย โจทก์ได้จดทะเบียนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของโจทก์ไว้ในวันเดียวกับที่โจทก์ยกให้ แล้วต่อจากนั้นจำเลยก็ได้เข้าทำนาในที่ดินที่รับยกให้และแบ่งข้าวเปลือกที่ได้จากการทำนาให้แก่โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินปีละ ๓๐ ถัง ดังนี้ มิใช่ให้โดยเสน่หา แต่เป็นการให้ที่มีค่าการติดพัน ศาลจึงไม่อาจบังคับจำเลยตามคำขอได้

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖๑/๒๕๒๕ จ. เจ้าของที่ดินยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อทางอำเภอ แสดงว่าประสงค์จะยกที่พิพาทซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่จำเลยโดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีที่ จ. แสดงเจตนาสละการครอบครอง และส่งมอบที่พิพาทให้แก่จำเลยโดยสมบูรณ์ไม่ เมื่อ จ. ถึงแก่กรรมโดยยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้ยอมไม่สมบูรณ์ที่พิพาทยังคงตกเป็นของ จ. อยู่

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๐๕/๒๕๒๗ ตามบันทึกคำแสดงเจตนาอุทิศที่พิพาทให้เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีข้อความชัดเจนว่าจำเลยยินยอมให้นายกเทศมนตรีเมืองกระบี่เข้าไปดำเนินการสร้างถนนผ่านที่ดินได้โดยตลอดและยอมมอบที่ดินที่ใช้สร้างถนนให้เป็นทางสาธารณะ และเทศบาลเมืองกระบี่โจทก์ได้ปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปาตามแนวเขตที่พิพาท แสดงว่าเข้าครอบครองที่พิพาทแล้ว ถือได้ว่าจำเลยสละการครอบครองตั้งแต่นั้น แม้โจทก์จะยังมีได้ทำถนนตามแนวที่พิพาท ที่พิพาทก็ตกเป็นทางสาธารณะ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว การที่จำเลยขอให้ทางการออกโฉนดทับแนวที่พิพาทจึงเป็นการไม่ชอบ

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๓๖ - ๔๐๓๗/๒๕๓๐ คดีก่อนโจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลย โดยอ้างเหตุว่าฝากไว้กับจำเลยเป็นการชั่วคราว คดีถึงที่สุดโดยศาลฎีกาฟังว่าโจทก์โอนทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรส คำพิพากษาฎีกาดังกล่าวนี้ยอมผูกพันโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่ความในคดีก่อนนั้น แม้คดีนี้โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลยโดยอ้างข้อเท็จจริงขึ้นใหม่ว่า ยกให้โดยเสน่หาและขอถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณ คดีก็ต้องฟังตามคำพิพากษาคดีก่อนว่า โจทก์ยกทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรสเพิกถอนการให้เพราะเหตุเนรคุณไม่ได้ ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔) โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ศาลจึงชอบที่จะวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นในปัญหาข้อกฎหมายได้ โดยไม่จำเป็นต้องชี้สองสถานและสืบพยานต่อไป

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๙๐/๒๕๓๐ เจ้าของเดิมยกที่พิพาทให้กรมอนามัยปลูกสร้างสำนักงานผดุงครรภ์ โดยมีเงื่อนไขว่าจะนำไปซื้อขาย หักโอนหรือแลกเปลี่ยนกับผู้อื่นหรือหน่วยราชการอื่นไม่ได้ และเมื่อหมดความประสงค์จะใช้ให้ส่งมอบที่พิพาทคืนทันที ดังนี้ เจตนาของผู้ให้หาใช่เป็นการอุทิศที่พิพาทเพื่อใช้เป็นสาธารณประโยชน์ตลอดไปอันมีผลให้ที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ เมื่อการยกให้มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่มีผลสมบูรณ์และยอมไม่ผูกพันผู้ให้หรือโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่พิพาทต่อมาในภายหลัง ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕, ๑๒๙๙ วรรคแรก แม้โจทก์จะรู้ถึงสิทธิที่จำเลยได้รับการยกให้จากเจ้าของเดิมก็ตาม ก็หาเป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของโจทก์ผู้ได้กรรมสิทธิ์มา

โดยนิติกรรมซึ่งได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่พิพาทได้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๑๙/๒๕๓๑ พ. พูดยกให้บางส่วนซึ่งที่ดินมีโฉนดอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ให้โจทก์ แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การยกให้ดังกล่าวจึงไม่สมบูรณ์ ที่ดินยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามกฎหมาย เมื่อ พ. ตายโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ ที่ดินย่อมเป็นทรัพย์มรดกของ พ. ตกได้แก่จำเลยผู้เป็นทายาทโดยธรรมของ พ. การที่จำเลยรับมรดกที่ดินดังกล่าวแล้วนำไปขายให้แก่บุคคลภายนอกจึงไม่กระทบกระเทือนสิทธิและหน้าที่ของโจทก์ไม่เป็นความผิดฐานฉ้อโกง

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗/๒๕๓๒ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยผู้เป็นบุตรโดยมีเงื่อนไขว่าจำเลยต้องส่งข้าวเปลือกให้โจทก์ปีละ ๑๐ ถัง ดังนั้น ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการให้ทรัพย์สินโดยมีค่าภาระติดพัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๘ แต่เป็นการยกให้โดยเสนหา เพราะค่าภาระติดพันในที่ดินต้องเป็นภาระติดพันเกี่ยวกับตัวที่ดินเองโดยตรง ไม่ใช่ภาระติดพันนอกตัวทรัพย์สิน

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๕๓๒ จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือสัญญายกที่ดินมีโฉนดให้โจทก์ และรับรองว่าจะจัดการแบ่งแยกให้ในภายหน้า หากไม่แบ่งให้ตามสัญญา ย่อมให้โจทก์ฟ้องบังคับตามสัญญา ข้อสัญญาดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ ๑ ประสงค์จะยกที่ดินให้โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากใช้เป็นกรณีสละการครอบครองไม่ เมื่อการให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้ก็ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย การที่โจทก์เข้าครอบครองที่พิพาทจึงเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของจำเลยที่ ๑ อันเป็นการยึดถือที่พิพาทแทนจำเลยที่ ๑ มิใช่เป็นการยึดถือในฐานะเป็นเจ้าของ แม้โจทก์ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาเกินสิบปี โจทก์ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑/๒๕๓๒ ผู้ตายมีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อยกให้ผู้ร้องและได้ส่งมอบการครอบครองให้ผู้ร้องแล้ว ก็ย่อมเป็นการยกให้ที่สมบูรณ์ตามมาตรา ๑๓๗๘ ผู้ร้องย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองโดยมีพักต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ผู้ตายยกที่ดินให้ผู้ร้องโดยวิธีส่งมอบการครอบครอง ผู้ตายจึงไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ร้อง

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๒/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสของบิดาโจทก์กับผู้ตายเฉพาะส่วนของตนให้แก่โจทก์ไปแล้ว ถือได้ว่าบิดาโจทก์กับผู้ตายได้ตกลงแบ่งที่ดินทั้งแปลงดังกล่าวออกเป็นของแต่ละฝ่าย ย่อมทำให้ที่ดินในส่วนที่เหลือหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสและตกเป็นสินส่วนตัวของผู้ตาย ส่วนบ้านนั้นบิดาโจทก์ได้ทำพินัยกรรมยกส่วนของตนครึ่งหนึ่งให้โจทก์แล้วเช่นกัน ส่วนที่เหลืออีกครึ่งจึงตกเป็นของผู้ตายแต่ผู้เดียว

ผู้ตายไปยื่นคำขอจดทะเบียนนิติกรรมให้บ้านพิพาทในส่วนของตนให้แก่โจทก์ แต่การให้บ้านพิพาทซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับนั้นจะสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติกรรม การให้ดังกล่าวยังไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์ในบ้านส่วนที่เป็นของผู้ตายยังคงเป็นของผู้ตาย เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตายก็เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาท กรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิที่จะบังคับให้จดทะเบียนสิทธิได้ก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐๔/๒๕๓๓ โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์สินจากจำเลยโดยอ้างว่าโจทก์ยกให้ โดยมีเงื่อนไขและจำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข จำเลยให้การว่าโจทก์ยกให้โดยไม่มีเงื่อนไขและจำเลยไม่ได้กระทำการใดๆ ที่เป็นการผิดข้อตกลงตามที่โจทก์กล่าวอ้าง เมื่อศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทเพียงว่าโจทก์ยกทรัพย์สินตามฟ้องให้จำเลยโดยมีเงื่อนไขหรือไม่ และคู่ความเห็นฟ้องด้วย เช่นนี้ แม้ข้อเท็จจริงจะได้รับความว่าเดิมโจทก์ตกลงยกทรัพย์สินให้จำเลยโดยมีเงื่อนไข แต่เมื่อตอนจดทะเบียนการให้ไม่ได้มีการกำหนดเงื่อนไขการให้ไว้ในสัญญา จึงไม่มีกรณีที่จำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาให้ ซึ่งจะถือเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๐๖ - ๔๓๐๗/๒๕๓๓ จำเลยประกาศโฆษณาขายที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ซื้อว่ามีถนนกว้าง ๑๐ เมตร เมื่อครบ ๑๐ ปีแล้วจะยกให้เป็นทางสาธารณะ เป็นสัญญาต่อเนื่องในการขายระหว่างโจทก์กับจำเลย ไม่ใช่การให้คำมั่นว่าจะให้จึงไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๑/๒๕๓๔ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี มิใช่ครอบครองแทนทายาทอื่น ดังนี้ แม้การยกที่ดินพิพาทให้จำเลยจะมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จำเลยก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทนั้นตั้งแต่วันครบ ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับการยกให้ การที่โจทก์ขุดร่องน้ำและทำถนนในที่ดินพิพาทภายหลังจากที่จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแล้ว จึงเป็นการละเมิดต่อจำเลย

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๑/๒๕๓๕ จำเลยมอบเงินจำนวน ๗๕,๐๐๐ บาทเศษแก่โจทก์เพื่อไปไถ่จำนองที่ดินและบ้านพิพาทจากธนาคาร เมื่อไถ่จำนองแล้วโจทก์ยกที่ดินและบ้านให้แก่จำเลย จึงเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการติดพัน โจทก์จะถอนคืนเพราะเหตุเศรษฐกิจไม่ได้

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๔๙/๒๕๓๖ พระภิกษุ ป. ทำหนังสือยกที่ดินให้โจทก์และ พ. มารดาจำเลยคนละครึ่ง โดยมอบอำนาจให้โจทก์ยื่นคำร้องขอออก น.ส. ๓ รังวัดแบ่งแยกให้แก่โจทก์และจดทะเบียนโอนส่วนที่เหลือให้แก่ พ. ต่อมาได้มีการรังวัดแล้ว แต่ยังไม่ทันแบ่งแยก ป. มรณภาพเสียก่อน จากข้อเท็จจริงดังกล่าวเมื่อนำมาประกอบกับข้อความในพินัยกรรมของ ป. ที่ยกเลิกการยกที่ดินพิพาทแก่โจทก์ แสดงว่า ป. ประสงค์จะยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากใช้เป็นกรณีเจตนาสละการครอบครองไม่ จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ เมื่อการให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้จึงไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘/๒๕๓๗ บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างโจทก์และจำเลย นอกจากโจทก์และจำเลยเป็นคู่สัญญาซึ่งกันและกันแล้ว ยังมีบุตรผู้เยาว์เข้ามาเกี่ยวข้องเป็นผู้รับประโยชน์แห่งสัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยด้วย คือแทนที่โจทก์และจำเลยจะแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาด้วยตนเอง โจทก์และจำเลยกลับยอมให้ที่ดินจำนวน ๒ แปลง และบ้านอีก ๑ หลัง ตกเป็นของบุตรผู้เยาว์หลังจากโจทก์และจำเลยจดทะเบียนหย่ากัน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยา ตามมาตรา

๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก ตามมาตรา ๓๗๔ มิใช่สัญญาให้ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา ๕๒๕ เมื่อจำเลยผิดสัญญา โจทก์ในฐานะคู่สัญญาย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๙๕/๒๕๓๗ โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยเพื่อให้สร้างตลาดสดแต่จำเลยยังไม่สามารถจะสร้างได้เพราะไม่มีงบประมาณและยังคงตั้งใจจะทำการก่อสร้างต่อไป โดยจำเลยมิได้นำที่ดินดังกล่าวไปทำอย่างอื่นอันเป็นการผิดวัตถุประสงค์ของโจทก์เมื่อในสัญญาแบ่งที่ดินให้ไม่ได้กำหนดเวลาให้จำเลยสร้างตลาดสดภายในเวลาเท่าใด การที่จำเลยรอก่อสร้างไว้เพราะยังไม่มีงบประมาณ ยังถือไม่ได้ว่าจำเลยผิดสัญญา

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๓๑/๒๕๓๗ จำเลยทำหนังสือสัญญาให้ที่ดินมีโฉนดโดยเสนอหาแก่โจทก์ โดยจะนำไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน ภายในกำหนด ๗ วัน แต่เมื่อการให้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่โจทก์

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๔๗/๒๕๓๗ การที่โจทก์ยกที่ดินให้แก่จำเลยโดยโจทก์ยังมีสิทธิเก็บผลประโยชน์ในที่ดินอยู่ตลอดชีวิต แม้สิทธิดังกล่าวจะมีได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ตามกฎหมายแต่ก็เป็นภาระเกี่ยวกับที่ดิน ถือได้ว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องถอนคืนการให้จำเลยเพราะเหตุเนรคุณได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒)

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๖๗/๒๕๓๗ การยกให้ที่พิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีเพียง น.ส.๓ ระหว่าง ข. กับจำเลย มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย แม้จำเลยจะเข้าครอบครองที่พิพาทตลอดมาก็เป็นการครอบครองแทน ข. มิใช่เป็นการยึดถือครอบครองในฐานะเจ้าของ จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาท เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าวได้จากการขายทอดตลาดของศาล โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทโดยชอบ และแม้โจทก์ยังปล่อยให้จำเลยอยู่ในที่พิพาทนับแต่วันที่โจทก์ซื้อที่พิพาทจนถึงวันฟ้องเป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปี แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้บอกกล่าวเจตนาเปลี่ยนแปลงลักษณะการครอบครองที่พิพาท จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทแต่อย่างใด

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐/๒๕๓๘ การให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒) สิ่งที่มีค่าภาระติดพันนั้นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาให้แก่กัน จำเลยเป็นผู้ไถ่ถอนจำนองที่พิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองก่อนที่โจทก์ให้ที่พิพาท การไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองจึงมิใช่สิ่งที่มีค่าภาระติดพันที่เกี่ยวกับการให้ที่พิพาท

การจำนองที่ดินพิพาทครั้งที่สามซึ่งโจทก์ทำขึ้นก่อนที่โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยเป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้ของห้างหุ้นส่วนจำกัด ศ. ซึ่งเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากจำเลย จำเลยก็เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการต้องรับผิดชอบหนี้ของห้างโดยไม่จำกัดจำนวน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๓๗ (๒) ประกอบมาตรา ๑๐๘๗ จึงถือได้ว่าการจำนองครั้งที่สามเป็นการประกันหนี้ของจำเลย การที่โจทก์ทำสัญญายกให้ที่ดินพิพาทให้จำเลยขณะที่ยังติดจำนองครั้งที่สามเป็นประกันหนี้ อันถือว่าเป็นของจำเลยผู้รับให้โดยไม่มี การไถ่ถอนจำนอง ไม่ถือว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน ตามมาตรา ๕๓๕ (๒)

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๖/๒๕๓๘ การให้หรือค้ำประกันว่าจะให้ที่ดินจะต้องได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงบังคับกันได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ บันทึกรื้อถอนระหว่าง ป. กับจำเลย ที่ระบุว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาทยินยอมยกที่ดินดังกล่าวส่วนหนึ่งให้ โจทก์ด้วย แต่มิได้จดทะเบียนจึงไม่มีผลผูกพันจำเลย โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาที่พิพาทโดยอาศัยบันทึกรื้อถอนดังกล่าวได้

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๓/๒๕๓๘ ท. ประสงค์จะยกที่ดิน น.ส. ๓ ให้แก่โจทก์ โดยการทำนิติกรรม และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๔ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ ท. จะยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประกาศตามระเบียบ ท. ก็ตายเสียก่อน เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้จึงยังไม่สมบูรณ์ โจทก์จะฟ้องขอให้บังคับจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรมและในฐานะผู้จัดการมรดกของ ท. จดทะเบียนการให้แก่โจทก์ไม่ได้

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๐/๒๕๓๙ มูลนิธิที่เพียงแต่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้ง ยังมีได้จดทะเบียนไม่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายที่จะรับการให้ได้ ขณะรับการให้มูลนิธิไม่เป็นนิติบุคคลกลับอ้างว่าเป็นนิติบุคคล ย่อมถือว่าเป็นการให้ที่ผู้ให้สำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม จึงทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะ เมื่อเป็นโมฆะแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจำเลยที่ ๑ และรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานผู้ได้รับเรื่องราวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมการให้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้ให้ไปฟ้องร้องเพื่อเพิกถอนการให้ก่อน เมื่อคำสั่งเพิกถอนการให้ชอบแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมออกใบแทนและจดรายการเพิกถอนการให้ไว้ในสารบัญชื่อนิตดินได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๑๔/๒๕๓๙ ข้อตกลงที่ ป. จะโอนที่ดินให้แก่โจทก์ตามหนังสือสัญญาหย่ามิใช่เป็นการจะให้ที่ดินแก่โจทก์โดยตรง แต่เป็นการให้ที่เกิดจากข้อตกลงตามสัญญาแบ่งทรัพย์สินในการหย่าระหว่าง ป. กับโจทก์ ดังนี้ ข้อตกลงจะให้ที่ดินดังกล่าวยอมสมบูรณ์ มีผลผูกพันกันได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๔๔/๒๕๓๙ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยมีกรรมสิทธิ์รวมตามบันทึกรื้อถอนเรื่องกรรมสิทธิ์รวมในระหว่างสมรส มีผลทำให้ที่ดินตกเป็นสินส่วนตัวของจำเลย ซึ่งบันทึกรื้อถอนดังกล่าวเป็นสัญญาระหว่างสมรสที่สมบูรณ์ใช้บังคับกันได้ กรณีมิใช่การยกให้ซึ่งจะถอนคืนการให้ได้ต่อเมื่อมีเหตุเนรคุณตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๑ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะบอกล้างได้ ตามมาตรา ๑๔๖๙

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๓๖/๒๕๓๙ โจทก์ยกที่ดินของโจทก์ให้เทศบาลจำเลย เพื่อให้จัดทำเป็นสถานีขนส่งทางบก ต่อมาจำเลยได้ว่าจ้างให้โจทก์ก่อสร้างอาคารสถานีขนส่งในที่ดิน โจทก์ได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ในที่สุดรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกำหนดให้สถานที่ที่โจทก์ก่อสร้างเป็นสถานีขนส่ง หลังจากนั้นโจทก์ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่จำเลย ดังนี้ ถือว่าจำเลยได้ดำเนินการตามขั้นตอนเรื่องการจัดตั้งสถานีขนส่งเรียบร้อยทุกขั้นตอนแล้ว

ส่วนการที่กระทรวงคมนาคมประกาศยกเลิกสถานีขนส่งผู้โดยสารในเวลาต่อมา นั้น เป็นเรื่องที่ว่าราชการเห็นว่าสภาพและสถานะปัจจุบันไม่เหมาะสมที่จะใช้ที่ดินเป็นสถานีขนส่งอีกต่อไป ซึ่งไม่มีผลย้อนหลังให้ที่ดินซึ่งโจทก์ได้จดทะเบียนโอนเป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลยไปแล้วกลับคืนไปยังโจทก์อีก

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒/๒๕๓๙ การอุทิกถนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทันทีที่แสดงเจตนาอุทิกถน ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน แม้หนังสืออุทิกถนระบุว่าผู้อุทิกถนจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อไป หากมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อุทิกถนยังไม่โอนไปไม่ การออกโฉนดที่ดินภายหลังที่ดินตกเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว เป็นการไม่ชอบผู้ซื้อที่ดินตามโฉนดที่ออกโดยมิชอบ แม้จะซื้อจากการขายทอดตลาดของศาล ผู้ซื้อก็ไม่ได้รับความคุ้มครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ผู้รับโอนคนต่อมาก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์เช่นเดียวกัน

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๙๑/๒๕๕๐ การที่โจทก์ยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ให้จำเลย เพราะจำเลยได้ชำระหนี้เงินกู้และไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากธนาคารซึ่งเป็นหนี้ที่โจทก์ก่อขึ้นเพื่อประโยชน์ของโจทก์ฝ่ายเดียวนั้น ถือเป็นการให้เพื่อบำเหน็จสินจ้างโดยแท้ โจทก์จึงถอนคืนการให้ไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๑)

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๓๒/๒๕๕๑ เดิมที่ดินโฉนดพิพาทมีจำเลยมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาจำเลยได้จัดสรรแบ่งขายโดยรังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยขายให้แก่บุคคลทั่วไป โดยจำเลยใช้แผนผังโฆษณาขายที่ดินเพื่อแสดงว่าที่ดินที่จัดสรรแบ่งขายมีถนนใหญ่ตัดผ่านกลางที่ดินและมีถนนซอยผ่านที่ดินที่แบ่งขายทุกแปลงออกสู่ถนนใหญ่ และผู้ซื้อที่ดินแต่ละแปลงจะต้องสละที่ดินของตนเองทำเป็นถนนซอยของส่วนรวม ส่วนถนนใหญ่จำเลยจะกันที่ดินของจำเลยไว้ให้ทำเป็นถนนใหญ่ จึงเป็นการที่จำเลยได้อุทิกถนโฉนดเลขที่พิพาทเป็นทางสาธารณะคือถนนสายพิพาทเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก แม้ภายหลังทางราชการทำถนนเคลื่อนจากแนวถนนเดิม ก็ห้ามผลทำให้ถนนสายพิพาทกลับกลายเป็นไม่ใช่ทางสาธารณะไม่ ถนนสายพิพาทย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีที่จำเลยได้แสดงเจตนาอุทิกถนถนนสายพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยาย โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๐๐/๒๕๕๒ โจทก์เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ ช. เจ้ามรดก มีบุตรด้วยกัน ๒ คน คือจำเลยและ ล. จำเลยรับโอนที่พิพาทของ ช. มาโดยทางมรดก มิใช่รับโอนมาโดยโจทก์ยกให้ โจทก์จึงมิใช่ผู้ให้ที่พิพาทแก่จำเลย โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๕๓ ไม่ปรากฏว่าขณะทำสัญญาเช่าโจทก์จำเลยมีความสัมพันธ์กันในฐานะใกล้ชิดอย่างไรที่จะเป็นเหตุให้โจทก์ต้องยกที่ดินให้จำเลยโดยเสน่หา แต่กลับปรากฏว่าจำเลยเป็นฝ่ายเข้าครอบครองที่ดินพิพาทปลูกบ้านเรือนอยู่อาศัยมาตั้งแต่ก่อนโจทก์และ ส. ซื้อที่ดินตามฟ้องจากเจ้าของที่ดินคนเดิม การที่โจทก์ตกลงจะแบ่งแยกที่ดินพิพาทส่วนที่จำเลยครอบครองให้จำเลยเพื่อโจทก์จะได้นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทไปขอออกโฉนดที่ดิน สัญญาเช่าดังกล่าวไม่ใช่สัญญาให้หรือมีค้ำประกันว่าจะให้ทรัพย์สินอันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นสัญญาที่มีขึ้นระหว่างโจทก์จำเลยเป็นพิเศษ ซึ่งเป็น

บุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญาที่ใช้บังคับกันได้ ประกอบกับในการตีความสัญญาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๘ บัญญัติว่า สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติ ประเพณีด้วย เมื่อโจทก์นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมที่ดินพิพาทไปออกโฉนดที่ดินแล้ว โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนให้แก่จำเลยตามสัญญาเช่า

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๖๓/๒๕๔๒ โจทก์ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ที่ดินมีโฉนดแก่จำเลยที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๑๒ โดยมีเงื่อนไขเพื่อประโยชน์ใช้ปลูกสร้างสถานีตำรวจภูธร ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๒ จำเลยทั้งสองยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุ จึงขอเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นกระทรวงการคลัง จำเลยที่ ๒ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๕ แม้จะระบุในสารบัญชาการจดทะเบียนว่าสงวนไว้เพื่อประโยชน์ใช้ปลูกสร้างสถานีตำรวจภูธร แต่เวลาล่วงเลยมานานับแต่โจทก์ให้ที่ดินถึงวันฟ้องเป็นเวลา ๒๗ ปีเศษ ทางราชการยังไม่มีปลูกสร้างในที่ดินที่โจทก์ยกให้ ครั้นโจทก์ขอคืนที่ดิน จำเลยที่ ๑ มีหนังสือลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๓๙ ตอบโจทก์ว่า เนื้อที่ดินที่ทางราชการได้มาไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะสร้างสถานีตำรวจได้ปรากฏว่ามีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุฯ ข้อ ๘ กำหนดว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุคืนให้แก่ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้จะกระทำได้เมื่อ...(๒) ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้นตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้หรือมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ภายในสิบปีนับแต่วันที่ยกที่ดินนั้นให้แก่ทางราชการ (๓) ผู้ยกให้หรือทายาทของผู้ยกให้ได้ยื่นเรื่องราวขอที่ราชพัสดุคืนภายในสองปีนับแต่วันที่ทางราชการแจ้งความประสงค์ที่จะไม่ใช้ประโยชน์หรือนับแต่วันที่ครบระยะเวลาตาม (๒) ดังนี้ จึงฟังได้ว่า ทางราชการไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้นตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ อีกทั้งมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของโจทก์ภายในสิบปีนับแต่วันที่โจทก์ให้ที่ดินแก่ทางราชการตามกฎกระทรวงข้อ ๘ (๒) และเมื่อโจทก์ใช้สิทธิฟ้องคดีในวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ก็ยังอยู่ในฐานะเวลาสองปีนับแต่วันที่ทางราชการแจ้งความประสงค์ตามหนังสือลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๓๙ ที่จะไม่ใช้ประโยชน์ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๓ จำเลยทั้งสองจึงต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทคืนให้แก่โจทก์

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๖/๒๕๔๓ โจทก์ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ ตอบแทนที่จำเลยที่ ๑ ไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทให้ เป็นการให้โดยมีค่าภาระติดพัน แม้หนังสือสัญญาให้ที่ดินระบุว่าเป็นการให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทนก็ตาม โจทก์ไม่มีสิทธิถอนคืนการให้เพราะเหตุประพฤตินิรคุณ

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๕๑/๒๕๔๓ โจทก์ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยเสนหา โดยโจทก์ยังมีสิทธิเก็บกินในที่ดินที่ยกให้ ถือเป็นกรให้ทรัพย์สินแก่จำเลยโดยมีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกให้ถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤตินิรคุณได้และหากถูกจำเลยรบกวนสิทธิเก็บกิน โจทก์ย่อมสามารถใช้สิทธิทางศาลบังคับจำเลยไม่ให้ขัดขวางการใช้สิทธิเก็บกินของโจทก์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องถอนคืนการให้

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๐๐/๒๕๔๓ เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำบันทึกถ้อยคำซึ่งเป็นข้อตกลงระหว่างโจทก์ จำเลย และ บ. โดยบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อไว้ว่าตามที่เจ้าหน้าที่มาทำรังวัดตรวจสอบเนื้อ

ที่รายของโจทก์ จากการรังวัดปรากฏว่าอาณาเขตทางด้านทิศตะวันตกของที่ดินจำเลยได้ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ประมาณ ๖ เมตร ปรากฏว่าคูกรณีสามารถตกลงกันได้ โดยจำเลยยินยอมแบ่งแยกที่ดินทางด้านทิศเหนือจากถนนสาธารณะประมาณ ๔ เมตร ซึ่งวัดเฉียงตรงมายังชายทะเล และที่ดินของจำเลยยังคงเหลือระยะ ๖๘ เมตร เท่าเดิม ในการตกลงครั้งนี้จำเลยยินยอมตกลงว่าจะไปทำคำขอรังวัดแบ่งแยกให้โจทก์ภายในเวลา ๑ เดือน นับจากวันตกลงนี้ ข้อตกลงในส่วนโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญาซึ่งผู้เป็นคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายระงับข้อพิพาทที่มีอยู่ให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน โดยจำเลยยอมแบ่งที่ดินของจำเลยบางส่วนชดใช้ให้แก่โจทก์เนื่องจากจำเลยได้ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ จึงเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความอันบังคับได้ตามกฎหมาย มิใช่สัญญาให้ทรัพย์สิน

๖๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๒๑/๒๕๔๕ โจทก์เป็นภริยาของ บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาท โดยมีได้จดทะเบียนสมรสกัน หลังจาก บ. ถึงแก่ความตาย โจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทอย่างเป็นทางการของตนเองตลอดมา จำเลยซึ่งเป็นพี่ของ บ. มิได้เข้ามาเกี่ยวข้องด้วยเลย ต่อมาโจทก์ต้องการเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่พิพาททางทะเบียนให้ถูกต้อง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้เพราะโจทก์กับ บ. มิได้จดทะเบียนสมรสกัน จึงแนะนำให้โจทก์ไปตามจำเลยมาขอรับโอนมรดกที่พิพาทของ บ. แล้วให้จำเลยโอนที่พิพาทแก่โจทก์ภายหลัง ซึ่งเป็นเรื่องไม่ถูกต้องเพราะขณะนั้นที่พิพาทไม่เป็นทรัพย์สินมรดกของ บ. แล้ว การที่จำเลยทำหนังสือว่าจะให้ที่พิพาทแก่โจทก์ก่อนไปจดทะเบียนโอนมรดกจึงมิใช่สัญญาจะให้ที่ดิน แต่เป็นสัญญาที่ไม่มีชื่ออย่างหนึ่งที่ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ ดังนั้น ที่จำเลยยื่นคำร้องขอรับมรดกที่พิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นการดำเนินการตามสัญญาที่ทำไว้กับโจทก์นั่นเอง จำเลยต้องโอนที่พิพาทให้แก่โจทก์ตามสัญญา

๖๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒๖/๒๕๔๕ โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยทั้งสองในการสมรส ไม่ว่าจำเลยทั้งสองจะได้ประพฤตินรคุณโจทก์หรือไม่ โจทก์ก็จะฟ้องขอถอนคืนการให้ไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔)

๖๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๘/๒๕๔๖ โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดินแก่จำเลยซึ่งเป็นภรรยาาระหว่างสมรส ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ ได้บัญญัติถึงการบอกล้างสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภรรยาทำไว้ต่อกันในช่วงเวลาดังกล่าวไว้โดยเฉพาะแล้ว ดังนั้น เมื่อโจทก์ต้องการบอกล้างสัญญาการให้ที่ดินต่อจำเลย จึงต้องนำบทบัญญัติมาตรา ๑๔๖๙ มาใช้บังคับ หาใช่ นำบทบัญญัติมาตรา ๕๓๕ อันเป็นบทบัญญัติทั่วไปมาใช้บังคับไม่

๖๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๒๙/๒๕๔๗ การที่จำเลยตกลงว่าจำเลยจะไถ่ถอนที่ดินดังกล่าวแล้วคืนโฉนดนั้นแก่โจทก์ทั้งสิ้นภายใน ๖ เดือน ไม่เช่นนั้นจำเลยก็จะต้องนำเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท มอบแก่โจทก์ทั้งสิ้นเพื่อนำเงินไปไถ่ถอนจำนอง ข้อตกลงดังกล่าวเป็นคำมั่นว่าจะให้ เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่มีผลผูกพันจำเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ โจทก์มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าว และเรื่องอำนาจฟ้องเป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยว

ด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนศาลอุทธรณ์มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบมาตรา ๒๔๖

๗๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๖๔/๒๕๔๗ จำเลยตกลงยกที่ดินให้แก่โจทก์เพื่อระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลย จึงมิใช่เป็นการให้โดยเสน่หาที่จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ เมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายพิมพ์นิ้วมือจำเลย และมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน โจทก์ยอมฟ้องร้องให้บังคับคดีจำเลยได้

๗๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๕๖/๒๕๔๘ แม้ตามหนังสือแบ่งให้ที่ดินและ น.ส. ๓ จะระบุชัดเจนว่าโจทก์และ ป. ให้ที่ดินตาม น.ส. ๓ ดังกล่าวแก่จำเลยที่ ๑ มีเนื้อที่ ๓ งาน ๖๐ ตารางวา แต่เมื่อจำเลยที่ ๑ เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทและที่ได้รับการให้ตลอดมา โดยโจทก์มิได้โต้แย้งคัดค้าน ทั้งตอนที่จำเลยที่ ๑ นำเจ้าพนักงานที่ดินไปรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินโจทก์ก็ไประวางและรับรองแนวเขตในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ แม้ขณะนั้นในการรังวัดออกโฉนดที่ดินของจำเลยที่ ๑ โจทก์เห็นว่าถูกต้องแล้ว ไม่มีการรุกร้าแนวเขตกันแต่อย่างใด เท่ากับโจทก์ยอมรับว่าจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินส่วนที่ได้รับการให้ และรังวัดออกโฉนดในส่วนที่ครอบครองทำประโยชน์ จึงเป็นการให้ที่ดินด้วยการส่งมอบการครอบครองที่ดินแก่จำเลยที่ ๑ โดยมีเจตนาให้ตามส่วนที่ได้รับมอบการครอบครองยิ่งกว่าที่ระบุไว้ในหนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดิน และ น.ส. ๓ ดังนั้น เมื่อมีการรังวัดออกโฉนดที่ดินได้เนื้อที่ ๑ ไร่ ๙๙ ตารางวา กรณีต้องถือว่าโจทก์และ ป. ให้ที่ดินแก่จำเลยที่ ๑ มีเนื้อที่ดังกล่าว หาใช่เนื้อที่ ๓ งาน ๖๐ ตารางวา ตามที่ระบุไว้ในหนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดินและ น.ส. ๓ ไม่

๗๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๐๔/๒๕๔๘ การที่จำเลยที่ ๒ ตกลงซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ แต่กลับปล่อยให้จำเลยที่ ๑ ครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาโดยอ้างเหตุว่าตนเห็นว่ายังมีการฟ้องร้องกันอยู่ ย่อมเป็นการแสดงว่าจำเลยที่ ๒ รู้มาก่อนแล้วว่าจำเลยที่ ๑ กับโจทก์มีปัญหาเรื่องที่ดินพิพาทกันแล้วยังซื้อเช่นนี้ น่าจะเป็นการซื้อไว้โดยไม่สุจริต ทั้งปรากฏข้อเท็จจริงว่าจำเลยที่ ๒ ยังอาศัยอยู่กับบิดามารดา และไม่มีเหตุผลใด ๆ ในการซื้อที่ดินพิพาทมาทิ้งไว้โดยไม่เข้าทำประโยชน์ พฤติการณ์ในการโอนขายที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองเป็นการกระทำไปโดยรู้ว่าโจทก์ผู้ให้อยู่ในฐานะเป็นเจ้าหนี้และเป็นฝ่ายต้องเสียเปรียบ จึงเป็นการสมคบกันฉ้อฉลโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้

๗๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๗๗/๒๕๔๙ ช. ยกทางพิพาทให้เป็นทางสาธารณะแล้ว แม้จะระบุว่า ช. จะมาจดทะเบียนให้เสร็จภายใน ๓ วัน แต่เป็นการยกให้เป็นทางสาธารณะ จึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีที่ ช. ได้แสดงเจตนา โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ อีกทั้งการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะ ไม่ต้องมีนายอำเภอหรือนายกเทศมนตรีในท้องที่แสดงเจตนาไว้

๗๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๔๓/๒๕๕๐ ที่ดินพิพาทเป็นสินสมรส ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔ (๑) ระหว่างโจทก์กับ ฉ. ซึ่งถือว่าโจทก์เป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย และโจทก์มีสิทธิเรียกร้องขอให้ลงชื่อตนเป็นเจ้าของรวมในโฉนดที่ดินพิพาทได้ ตามมาตรา ๑๔๗๕ แต่ถึงแม้โจทก์จะมีได้ร้อง

ขอตั้งกล่าวแต่การจัดการเกี่ยวกับที่ดินพิพาท ตามมาตรา ๑๔๗๖ (๑) ถึง (๘) ต้องจัดการร่วมกันหรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อ ฉ. โอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยโจทก์ให้ความยินยอมถือได้ว่าโจทก์เป็นผู้ให้ ตามมาตรา ๕๒๑ ด้วย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องถอนคืนการให้ได้

โจทก์และ ฉ. ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยโดยเสนหามาเมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๘ ต่อมา พ.ศ. ๒๕๓๖ ฉ. ถึงแก่ความตายแล้ว แต่เหตุแห่งการประพัตินทรคุณเกิดขึ้นเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๓ ภายหลังจากที่ ฉ. ถึงแก่ความตายแล้ว และจำเลยประพัตินทรคุณเฉพาะต่อโจทก์เท่านั้น โจทก์จึงมีสิทธิถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพัตินทรคุณได้เฉพาะในส่วนของตน

๗๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๑/๒๕๕๑ เหตุที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุที่จำเลยซึ่งเป็นผู้รับประพัตินทรคุณ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๑ (๓) นั้น จะต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ให้มีความจำเป็นเพราะขาดแคลนปัจจัยในการดำรงชีวิต แล้วผู้ให้ร้องขอความช่วยเหลือจากผู้รับและผู้รับอยู่ในฐานะที่จะให้ได้โดยไม่เดือดร้อน แล้วผู้รับปฏิเสธที่จะให้เช่นนั้น การที่จำเลยจะขายที่ดินที่โจทก์ยกให้แต่ถูกโจทก์ห้ามปราม จำเลยจึงไปอยู่เสียที่อื่น จนโจทก์ต้องไปอาศัยกับน้องสาวนั้น จะฟังว่าโจทก์ได้ขอความช่วยเหลือจากจำเลยและจำเลยอยู่ในฐานะที่จะให้ความช่วยเหลือโจทก์ได้โดยไม่เดือดร้อนแล้ว จำเลยไม่ช่วยเหลือหาได้ไม่ ข้อเท็จจริงรับฟังไม่ได้ว่าจำเลยประพัตินทรคุณโจทก์ตามฟ้อง

คู่สมรสที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินให้ความยินยอมแก่คู่สมรสที่มีชื่อในโฉนดที่ดินในการยกที่ดินให้แก่ผู้อื่น ถือว่าคู่สมรสฝ่ายที่ให้ความยินยอมเป็นผู้ให้ด้วย จึงมีอำนาจฟ้องถอนคืนการให้ได้ (เฉพาะส่วนที่ตนยกให้)

๗๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๗๕/๒๕๕๑ โจทก์กับจำเลยเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน โจทก์จดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลย เป็นการตอบแทนที่จำเลยได้ถอนจำนองที่ดินพิพาทที่โจทก์เป็นหนี้ธนาคารอยู่ อันเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิถอนคืนการให้เพราะเหตุประพัตินทรคุณ

๗๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๔๓/๒๕๕๑ โจทก์ที่ ๒ ชื่อที่ดินพิพาทจากผู้อื่นแล้วยกให้วัดโจทก์ที่ ๑ ขณะที่โจทก์ที่ ๑ ยังไม่เป็นนิติบุคคล ต่อมาเมื่อโจทก์ที่ ๑ ได้รับการประกาศตั้งเป็นวัดเมื่อวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๑๓ โดยมีโจทก์ที่ ๒ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้เป็นเจ้าอาวาส โจทก์ที่ ๒ ก็ได้แสดงเจตนายืนยันว่าได้มีการยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ที่ ๑ ตลอดมา โดยมีการทำบันทึกถ้อยคำไว้ว่า โจทก์ที่ ๑ มีความประสงค์ขอรับโอนที่ดินพิพาทจากโจทก์ที่ ๒ นับแต่วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๑๓ ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินพิพาทเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นสำหรับสร้างวัดโจทก์ที่ ๑ ตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

๗๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๔๔/๒๕๕๑ ขณะที่ ท. สามิโจทก์ยังมีชีวิตอยู่ โจทก์กับ ท. แบ่งที่ดินสำหรับปลูกบ้าน ที่นาและที่สวนให้แก่บุตรทุกคนรวมทั้งจำเลยด้วย โดยจำเลยได้ที่ดินพิพาททั้งสองแปลงในการให้ที่ดินดังกล่าวมีข้อตกลงว่าโจทก์กับ ท. มีสิทธิเก็บกินในที่ดิน ถ้าเป็นที่นาโจทก์กับ ท. มีสิทธิเก็บค่าเช่าที่นา ถ้าเป็นที่สวนผลไม้โจทก์กับ ท. มีสิทธินำผลไม้ไปขายได้หรือหากบุตรซึ่งเป็นผู้รับนำผลไม้ไปขายก็ต้องนำเงินมาให้โจทก์กับ ท. ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่าโจทก์ยกที่ดินพิพาททั้งสองแปลงให้จำเลย โดยโจทก์ยังมีสิทธิเก็บกิน

ผลประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ถือได้ว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องเรียกถอนคืนการให้ เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒)

๗๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๗/๒๕๕๒ จำเลยแสดงเจตนาขายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ใช้หนี้และส่งมอบที่ดินพิพาทแก่โจทก์โดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ประกอบด้วยมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ที่ดินพิพาทมีแต่สิทธิครอบครองจึงถือได้ว่าจำเลยสละเจตนาครอบครอง ไม่ยึดถือที่ดินพิพาทต่อไป เมื่อโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ อันเป็นการได้สิทธิครอบครองด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่ได้มาตามสัญญาทำให้โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทเป็นชื่อโจทก์

๘๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๐๕/๒๕๕๓ แม้การที่ น. ยกบ้านพิพาทให้โจทก์จะไม่สมบูรณ์ เพราะมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ แต่ต่อมาโจทก์ได้รับการจดทะเบียนยกให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๐๕๗ บ้านพิพาทปลูกอยู่ ย่อมทำให้บ้านพิพาทตกเป็นส่วนควบของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๐๕๗ หน่ที่ ซึ่งบ้านพิพาทปลูกอยู่ โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินจึงมีกรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ส่วนการที่ น. ทำพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองยกบ้านพิพาทให้จำเลยไว้ก่อน ต่อมา น. ยกบ้านพิพาทให้โจทก์ระหว่างที่ น. ยังมีชีวิตอยู่ จึงทำให้ข้อกำหนดในพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองเป็นอันเพิกถอนไปเพราะบ้านพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ไปก่อนที่ข้อกำหนดให้พินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมืองจะมีผลใช้บังคับ บ้านพิพาทจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์

● ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าเป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๒. การจดทะเบียนประเภทค้ำประกันจะให้เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๓. การให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานถือสายเลือดเป็นหลัก ไม่จำเป็นว่าบิดาจะต้องสมรสโดยชอบกับมารดาของบุตร บิดาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับมารดาบุตรที่เกิดมาโดยบิดารับรองโดยพฤติการณ์รับให้ที่ดินจากบิดา เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่การให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หนังสือกรมที่ดินด่วนมากที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๘๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

๔. ค่าธรรมเนียมถอนคืนการให้ เรียกเก็บร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่กรณีว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใด โดยพิจารณาข้อเท็จจริงจากคำพิพากษา เช่น ตามคำพิพากษาเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)๖ ข้อ ๒ (๗) (ง) หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับผู้รับบุตรบุญธรรม ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)๖ ข้อ ๒ (๗) (ก) เป็นต้น

๕. ผู้รับมรดกหรือผู้รับให้หลายคน ทายาทหรือผู้รับให้บางคนไม่ได้เป็นบุพการีหรือผู้สืบสันดานหรือเจ้าของมรดกหรือผู้ให้ หรือในทางกลับกันเมื่อจดทะเบียนในวาระเดียวกันก็ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยแยกเก็บตามส่วน (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

๖. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีเอกชนบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการเพื่อสร้างโรงพยาบาลอำเภอ สถานีอนามัย หรือสำนักงานผดุงครรภ์ ซึ่งทางราชการจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นไม่ได้นั้น หากไม่มีค่าตอบแทนและเงื่อนไขอย่างอื่นนอกเหนือไปจากนี้ยังอยู่ในความหมายของคำว่าบริจาคตามความในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๐ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๑๙ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

๗. กรณีให้สิ่งปลูกสร้างแก่กระทรวงการคลัง โดยกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ เช่นนี้มิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

๘. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศให้เป็นองค์การกุศลสาธารณะ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ เป็นการลดให้เฉพาะกับกรณีมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังเป็นผู้รับให้ และต้องเป็นกรณีรับให้ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น ทั้งนี้ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

๙. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชน เรียกเก็บค่าใช้จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไข

เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย” (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๓) กรณีการบริจาคที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชนเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕

(๔) กรณีการยกเว้นภาษีอากร ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๕๘) พ.ศ. ๒๕๕๖ บัญญัติให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ได้รับการโอนทรัพย์สินหรือการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการบริจาคให้แก่สถานศึกษาของรัฐ โรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน แต่ไม่รวมถึงโรงเรียนนอกระบบตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ และประกาศอธิบดี

กรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการบริจาคให้แก่สถานศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๖ แต่เนื่องจากกรมสรรพากรไม่ได้แจ้งแนวทางปฏิบัติให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถพิจารณา ยกเว้นภาษีอากรดังกล่าวได้ แต่ก็ได้ประสานขอทราบแนวทางปฏิบัติไปแล้ว หากได้รับแจ้งจากกรมสรรพากร เมื่อใดจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. การจดทะเบียนให้เป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มี ค่าตอบแทน เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องเสียภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

๒. การจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ไม่ รวมถึงบุตรบุญธรรม ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๘) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐ /๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๒) แต่กรณีที่ยกเว้นให้แก่บุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๓. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการโอน คินการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

๔. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดย เสนหาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นที่ กฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้นให้ได้รับ ยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๒ (๑๗) แห่งประมวลรัษฎากร (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๗) และ ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๓))

อนึ่ง การให้ดังกล่าวในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

๕. การหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ กรณีบริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จให้แก่กรมสรรพสามิตก่อนวันที่บริษัท ได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุรา กรณียังไม่ถือว่าเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่

อยู่ในบังคับต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ถ้าเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ภายหลังที่ได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุราแล้ว จึงถือว่าการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องมีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๘๑๑๑ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๕๘๗๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๖)

๖. กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ แม้จะไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันตามมาตรา ๑๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้ทำพิธี “นิกะห์” ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดา การจดทะเบียนให้บุตรดังกล่าวไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๑๓๕๗ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๓๓๘ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๐)

๗. การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนประเภทให้ (ระหว่างจำนอง) (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๐๒๑๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๔๐๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๑) ดังนี้

(๑) ให้ (ระหว่างจำนอง) โดยผู้รับให้รับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน การเรียกเก็บภาษีเงินได้จะต้องเรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินจะต้องเรียกเก็บจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามมาตรา ๑๒๓ ตี แห่งประมวลรัษฎากร

(๓) ราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หมายถึง ราคา “ขาย” ที่แท้จริง หรือจำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับตามจำนวนที่สมควรได้รับตามปกติ ตามมาตรา ๑๒๓ ตี แห่งประมวลรัษฎากร กรณีการให้ (ระหว่างจำนอง) ที่ผู้รับให้ต้องรับภาระหนี้จำนองไปด้วยนั้น ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงหมายถึงหนี้จำนองที่ผู้รับให้ยินยอมรับภาระไปด้วย การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จะต้องเรียกเก็บโดยเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๐๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๒๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๒)

● คำภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ การจดทะเบียนให้ เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร หากในการจดทะเบียนให้ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ย่อมอยู่ในบังคับ

ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ เว้นแต่

(๑) กรณีผู้โอนมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้น

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายแต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๓) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

๒. ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

๓. กรณีได้มีการชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์สำหรับใบรับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากจำนวนเงินที่ได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ทั้งนี้ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

๔. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาลเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๒ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้น หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

๕. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

- **ค่าอากรแสตมป์**

๑. หนังสือสัญญาให้ที่ดินถือเป็นใบรับ อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร การให้โดยไม่มีค่าตอบแทนจึงต้องเสียอากรแสตมป์ ในอัตราร้อยละ ๐.๕ จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕)

๒. กรณีการยกที่ดินให้วัด เมื่อวัดยอมรับบริจาคที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนตามสัญญาให้ (ท.ด. ๑๔) วัดซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นวัดวาอาราม อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย วัดซึ่งเป็นผู้ที่จะต้องเสียอากร จึงได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน หากฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ เช่น กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ ส่วนราชการ สภากาชาดไทย วัด มัสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานที่รับโอนดังกล่าวได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

๓. กรณีการให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนในกรณีที่มีผู้รับ อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้รับโอนเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด ตามประมวลรัษฎากร แต่หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำการของรัฐบาลโดยหน้าที่ ฯลฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสียตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

- **ข้อยกเว้น กรณีดังต่อไปนี้ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ**

๑. ฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมาย เช่น กรณีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ส่วนราชการ สภากาชาดไทย วัด มัสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานดังกล่าวได้รับยกเว้นอากร ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๒. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ

๓. การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม และทายาทตามพินัยกรรม



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วย การจดทะเบียนประเภทให้ กรรมสิทธิ์รวม และโอนมรดก (สินสมรส)

พ.ศ. ๒๕๑๙

โดยที่บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้ใช้บังคับโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช ๒๔๗๗ ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ และให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่แทน

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทให้ กรรมสิทธิ์รวม และโอนมรดกอันเป็นสินสมรสได้สอดคล้องกับบทบัญญัติ มาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ดังกล่าว กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกรณีที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกทรัพย์สินให้เป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ให้ (สินสมรส)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)” และให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในข้อ ๖ ว่า “ผู้ให้ยกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส”

(๒) หนังสือสัญญาให้ หรือบันทึกข้อตกลง (กรรมสิทธิ์รวม) ให้ระบุข้อความเช่นเดียวกับ (๑)

(๓) สารบัญจดทะเบียนในโฉนด หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ให้เขียนในช่องประเภทการจดทะเบียนว่า “ให้ (สินสมรส)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)”

ข้อ ๒ ในกรณีที่ผู้รับมรดกมาขอจดทะเบียนโอนมรดกโดยมีหนังสือพินัยกรรมแสดงไว้ให้เป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดก (สินสมรส)” โดยให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และสารบัญจดทะเบียนในโฉนด หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ทำนองเดียวกับ ข้อ ๑ โดยอนุโลม

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๙๙ และระเบียบการอื่นในส่วนที่มีอยู่แล้วหรือขัดแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๔ ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๑๙

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท.ระดม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดิน
และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๔๘

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็วและดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งที่ ๖/๒๔๗๑ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม พระพุทธศักราช ๒๔๗๑

(๒) คำสั่งที่ ๘/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน พระพุทธศักราช ๒๔๘๑

(๓) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ๓/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม

พุทธศักราช ๒๔๘๒

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๘๘/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม

๒๕๑๘

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๕๔๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม

๒๕๒๑

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๒๒๙๗๑ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๓๒

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ชื่อระเบียบ

การบังคับใช้

-ระเบียบคำสั่ง

ที่ยกเลิก

-กรณีมีข้อ

ขัดแย้งกัน

ผู้รักษาการ

ระเบียบ

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและ

การยื่นคำขอ

อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขรวมทั้งให้ผู้ขอแจ้งราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนด้วย

*สอบสวนตาม
กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗*

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแสดงความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างผู้ให้ กับผู้รับให้และหลักฐานอื่น โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่าเป็นการให้หรือเป็นการขาย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายให้ชี้แจงผู้ขอให้ทำสัญญาขายตามความจริง แต่ถ้าเป็นการให้ก็ให้แจ้งผู้ขอทราบว่าการทำนิติกรรมให้ผู้นั้นผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้ในภายหลังได้ในบางกรณี เมื่อถอนคืนการให้แล้วผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดิน

*การสอบสวนให้
ตรงตามเจตนาที่
แท้จริง*

ข้อ ๘ กรณีผู้ขออ้างว่าเป็นสามีภรรยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่สามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนสมรส หรือหลักฐานการเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายมาแสดงได้ ให้อนุโลมใช้หลักฐานทางราชการที่มีอยู่ เป็นต้นว่า สำเนาทะเบียนบ้าน หรือบุคคลที่เชื่อถือได้มารับรอง แต่ถ้าผู้ขอไม่อาจจะรอเพื่อหาหลักฐานหรือบุคคลมารับรองได้ แต่ได้ให้ถ้อยคำรับรองยืนยันก็ให้นำเรื่องเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เพื่อสั่งการก่อนดำเนินการต่อไป หากเป็นกรณียกเว้นภาษี ให้ตรวจสอบเอกสารตามข้อ ๑๑

*การเรียกหลักฐาน
กรณีอ้าง
ความสัมพันธ์ตาม
กฎหมาย*

ข้อ ๙ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้อสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เยาว์โดยมีเงื่อนไข หรือมีค่าภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้นว่า การให้โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน การให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในคราวเดียวกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวจากผู้ขอเพื่อดำเนินการต่อไป

*กรณีให้ผู้เยาว์
โดยมีเงื่อนไข*

ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอ แล้วจดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้

*การสอบสวน
เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง
-กรณีที่ดินเปล่า*

(๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า "ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง"

(๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ให้ และผู้ให้ประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวลงไว้

*-กรณีให้พร้อม
สิ่งปลูกสร้าง*

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับให้อยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า "ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)" แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะรับให้หรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า "ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน" แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน

*-กรณีให้เฉพาะที่ดิน
ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง*

(๔) การโอนให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกันต้องมีหลักฐานคำยินยอมของเจ้าของที่ดินให้โอนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการ

*-กรณีให้เฉพาะ
สิ่งปลูกสร้าง*

ยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของ ยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่ ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดการจำนองอยู่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองด้วย

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากผู้ขอเพื่อประกอบการพิจารณาถอนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

*การเรียกเอกสาร
กรณีให้บุตร*

(๑) กรณีมารดาเป็นผู้โอน ให้ตรวจสอบสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้านหรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

- กรณีแม่ให้

(๒) กรณีบิดาเป็นผู้โอน ให้ใช้สูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้านตรวจสอบยืนยันกับทะเบียนสมรสของบิดามารดา หรือหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือคำพิพากษาศาลว่าเป็นบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

- กรณีพ่อให้

ถ้าบิดามารดาได้ทำการสมรสก่อนการใช้บังคับบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๓๘) ให้ตรวจสอบบันทึกฐานะแห่งภริยาซึ่งบิดามารดา คู่สมรสได้ขอให้นายทะเบียนบันทึกไว้ ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติจดทะเบียนครอบครัว พ.ศ. ๒๕๓๘ ประกอบกับสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน แต่ถ้าไม่มีบันทึกดังกล่าวให้ตรวจสอบจากหลักฐานของทางราชการเท่าที่มีอยู่ คือ สูติบัตร หรือสำเนาทะเบียนบ้าน ตรวจสอบยืนยันกับหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว แล้วแต่กรณี

*-กรณีสมรสก่อน
๑ ต.ค. ๒๕๓๘*

(๓) กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา และสตูล แม้ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันแต่ได้ทำพิธี "นิกะห์" ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาถือว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดามารดา เมื่อบิดาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ผู้ขอโอนแสดงหนังสือสำคัญแสดงการสมรสที่ออกโดยอิหม่ามของมัสยิดที่ได้ประกอบพิธีสมรสให้ หรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือทะเบียนคนเกิด หรือหนังสือรับรองบุตร หรือให้บิดามารดา และพยานลงลายมือชื่อรับรองการเป็นสามีภริยาตามความเป็นจริงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

*-กรณีนับถือ
ศาสนาอิสลาม ๔
จังหวัดภาคใต้*

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

ชื่อประเภท

(๑) กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลง หรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกันให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้"

"ให้"

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มี

- "ให้เฉพาะส่วน"

ชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ให้เฉพาะส่วน”

(๓) กรณีที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาจดทะเบียนให้ มีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จ้างนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียน จ้างนองไว้ ให้แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจ้างนองไปด้วย หรือ ก. ให้ที่ดินแปลงดังกล่าว เฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ให้ (ระหว่างจ้างนอง)” หรือ “ให้ เฉพาะส่วน (ระหว่างจ้างนอง)” หรือ “ให้ (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” หรือ “ให้เฉพาะ ส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” แล้วแต่กรณี

-กรณีนี้ถือ

ศาสนาอิสลาม ๔
จังหวัดภาคใต้

(๔) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกและออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้ เช่น ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งให้ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือ ที่ดินเป็นของ ก. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “แบ่งให้”

-ชื่อประเภท

(๕) กรณีที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคน ให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. และ ข. มาขอจดทะเบียนให้ ค. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินร่วมกัน ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)”

-“ให้”

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. ข. และ ค. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค. คงเดิม ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)”

-“ให้เฉพาะส่วน”

(๗) กรณีผู้ให้มีความประสงค์จะให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ให้ (สินสมรส)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)” แล้วแต่กรณี

-“ให้ (สินสมรส)”

(๘) กรณีผู้ให้มีความประสงค์จะให้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ในขณะนี้ จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหลัง เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “คำมั่นจะให้”

-“คำมั่นจะให้”

(๙) กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ถอนคืนการให้”

-ถอนคืนการให้

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

- ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก.) ให้ปฏิบัติดังนี้
- (๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี *-การเขียนคำขอ*
-การเขียนชื่อผู้ให้
- (๒) การเขียนชื่อผู้ให้ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ให้ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด *-การเขียนชื่อผู้รับให้*
- กรณีมีผู้ให้ที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ให้ทุกคนด้วย
- (๓) การเขียนชื่อผู้รับให้ลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับให้ หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อด้วย *-การเขียนชื่อผู้รับให้*
- กรณีให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ก่อน เสร็จแล้วเขียนชื่อเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ให้เรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อ
- (๔) กรณีจดทะเบียนให้เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. ให้เฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข คงเดิม” *-ทางข้างกรณีให้เฉพาะส่วน*
- (๕) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวม โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่าเจ้าของให้ผู้ใดถือกรรมสิทธิ์ เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวม ให้หมายเหตุว่า “ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมในส่วนของตน” *-ทางข้างกรณีกรรมสิทธิ์รวม*
- (๖) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนโดยไม่มีค่าตอบแทนให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญ จดทะเบียนให้ตรงกันว่าเจ้าของคนใดเป็นผู้ให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่น ยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น *-ทางข้างกรณีกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน*

ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ให้ ง. ถ้อยกรรมสิทธิรวมเฉพาะส่วนของตน ให้
หมายเหตุว่า “ก. ให้ ง. ถ้อยกรรมสิทธิรวมเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค.
คงเดิม”

(๗) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จด
ลงไว้ในคำขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๔ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทให้ ให้ทำในรูปหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ
สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับให้ ๑ ฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือ
สัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาให้ที่ดิน หนังสือสัญญาแบ่งให้
ที่ดิน หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม แล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทค้ำประกันจะให้ ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตาม
แบบ ท.ด.๑๖ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๓) การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.
๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่
ต้องทำเป็นหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำเป็นหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือ
สัญญาตามคำสั่งศาล

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มี
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขในสารบัญญัตจดทะเบียน โดย
ให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับ
เจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๖ การแก้ไขในสารบัญญัตจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อ
เจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลข
ลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ หากเป็นกรณีจด
ทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียน
ชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอตาม
แบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ตามนัยข้อ ๑๓ ให้หมายเหตุในสารบัญญัตจดทะเบียน
เช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๙)
หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) และการจดบันทึกในสารบัญญัตจดทะเบียนให้
อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๗ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๙) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม

-นำสารสำคัญ

ใส่ ท.ด.๑

การทำสัญญาให้

-รูปแบบสัญญาให้

-ค้ำประกันให้

-ถอนคืนการให้

การบันทึกสารบัญญ

จดทะเบียน

การแก้สารบัญญ

ทะเบียน

-มีตัวอย่าง

- ท.ด.๑

- สัญญา

- แก้ทะเบียน

การลงลายมือ

ชื่อผู้ขอ

และบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

กรณีพิมพ์นิ้วมือ

หมวด ๕

การประกาศ

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนให้ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือให้ก่อสร้างหรือปรับปรุงอย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือให้ก่อสร้างหรือปรับปรุงอย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

กรณีต้องมีการประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ก่อน

หมวด ๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญญัติจดทะเบียนให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการดังนี้

การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

-ตรวจสอบสาระสำคัญของนิติกรรม

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และก่อสร้างหรือปรับปรุงที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียนควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็น

-ตรวจสอบสารบบดูประวัติ

- กรณีลายมือชื่อไม่เหมือนเดิม

- เจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของ
ในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น
- (๓) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอ
ประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด
- (๔) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอ
จดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด
- ข้อ ๒๑ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน
กรณีผู้ขอไม่ได้ ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- กรณีไม่มีลายมือ
ชื่อเดิม

- ตรวจสอบอายุ

- ตรวจสอบห้ามโอน

ผู้ขอไม่ลงชื่อ

ห้ามจดทะเบียน

หมวด ๗

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๒ ในการจดทะเบียนให้ หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็น
อย่างอื่น ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออก
ตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

เก็บค่าธรรมเนียม

ตามกฎกระทรวง

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนาะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนาะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๑๑๓ ง ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๔๘)

ตัวอย่างคำขอ ประเภทให้



คำขออนุญาตทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... อำเภอ.....

หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขออนุญาตทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งทึ่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้อภัยคำด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้อภัยคำไม่เป็นความจริงให้ให้อภัยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ก. ผู้ ให้

๒. นาง ข.

อายุ..... ๕๐.๕๐ ปี สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ต.รอก/ชอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก. ผู้ รับ ให้

อายุ..... ๓๐ ปี สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ต.รอก/ชอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... ๕๐๐,๐๐๐..... บาท..... สตางค์

(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ให้พร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่..... ขนาด ๗ x ๑๐ เมตร ปลูกสร้าง.....ปี

(๔) ผู้ให้ ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ ให้

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ รับ ให้

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



หนังสือสัญญาให้ที่ดิน

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. นาง ข. } ผู้ให้ อายุ { ๕๐ ๕๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย ค. } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายศรัทธาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๔. ให้ที่ดินพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด ขนาด ๗ x ๑๐ เมตร ปลูกสร้างมา.....ปี

ข้อ ๕. ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๖. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็นผู้ให้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ



หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน
โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล
.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
ระหว่าง นาย ก. ผู้ให้ อายุ ๕๐ ปี
สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ นาย ค. ผู้รับให้ อายุ ๓๐ ปี
สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกให้ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะของคนให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้
ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ให้ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด
ข้อ ๔. ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้ที่อยู่ก่อนแล้ว
ข้อ ๕. ผู้รับให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี
ข้อ ๖. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนาหา ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายขอตราไว้เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท)
(ห้าแสนบาทถ้วน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ค.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า
.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทให้เฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เข้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ให้เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ๒. นาง ข.	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

นาย ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วนของคนแก่ นาย ค. เท่านั้น
ส่วนของนาง ข. คงเดิม

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทให้ (ระหว่างจำนอง)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้ (ระหว่างจำนอง)

- 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 และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถือยศคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ให้

๒. นาง ข.

อายุ ๕๐,๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับให้

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท..... สตางค์.....
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย..... เป็นเวลา..... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....
(๔) ผู้รับให้ขอมรับการจดทะเบียนและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้จำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....

เดือน..... พ.ศ. เป็นจำนวนเงิน..... บาท

(๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เนื่องจากผู้รับให้เป็น..... ของผู้ให้ ลงชื่อ..... นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ ให้

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ขอ รับให้

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

ถ้ารับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างสัญญา ประเภทให้ (ระหว่างจ้างเอง)



หนังสือสัญญาให้ที่ดิน (ระหว่างจ้างเอง)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง {.....} {.....} ผู้ให้ อายุ {.....} ปี {.....} ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ {.....} {.....} ผู้รับให้ อายุ {.....} ปี {.....} ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาท)

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๕. ผู้รับให้ยอมรับภาระการจ้างเองและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้จ้างเองเป็นประกัน ตามสัญญาจ้างฉบับ

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท

ข้อ ๖. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนาหาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับเป็น.....ของผู้ให้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก. นาง ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำค่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้เฉพาะส่วน
(ระหว่างจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามคนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ก. ผู้ให้

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....๑. นาง จ. ผู้รับให้

ผู้ยื่น
คำขอ
จดทะเบียน
ที่ดิน
อายุ.....๓๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท.....สตางค์
๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
- (๔) ผู้รับให้ยอมรับภาระการจำนองและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้จำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสมอภาคไม่มีค่าตอบแทน วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
เนื่องจากผู้รับให้เป็นผู้ให้ ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอ ให้
ลงชื่อ.....นาง จ. ผู้ขอ รับให้
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
- ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
- ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง) ของคนแก่ นาย จ. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

สารบัญญจดทะเบียน

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.	ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาง จ. ๒. นาง ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง) ของตน
แก่ นาง จ. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งให้



คำขอตระเวนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งให้

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๓๒ อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๕๘ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๑๕ เล่ม..... ๑ หน้า..... ๑๕
จำนวนที่ดิน..... ๕ ไร่..... งาน..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเวนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ให้

อายุ..... ๕๐ ปี สัญชาติ..... ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ต.รอก/ชอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....
เลขประจำตัวประชาชน.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้ รับให้

อายุ..... ๓๐ ปี สัญชาติ..... ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ต.รอก/ชอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... ๕๐๐,๐๐๐ บาท..... สตางค์.....
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว
 - (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 - (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย..... เป็นเวลา..... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
 - (๔) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น..... ของผู้ให้
 - (๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ให้
ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ขอ รับให้
ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์.....
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๔๐ หน้าสำรวจ..... ๗๑
โฉนดที่ดินเลขที่..... ๑๒๓ เล่ม..... ๒ หน้า..... ๒๓
จำนวนที่ดิน..... ๑ ไร่..... งาน..... ตารางวา
คงเหลือ..... ๔ ไร่..... งาน..... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



หนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่..... ๑๕ เลขที่ดิน..... ๓๒ หน้าสำรวจ..... ๕๘

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก.
.....
.....
..... } ผู้ให้ อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย ค.
.....
.....
..... } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมแบ่งให้ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะตอนเลขที่ดิน..... ๕๐

ซึ่งได้หมายสิทธิเอาไว้ในแผนที่ในสารบบกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

ข้อ ๔. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหามีมูลค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายขอตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน..... ๕๐๐,๐๐๐บาท)
(ห้าแสนบาทถ้วน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งให้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างคำขอ ประเภทให้ (สินสมรส)



คำขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้ (สินสมรส)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง..... ตำบล.....
 เลขที่ดิน..... อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหรือทรัพย์สินที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ด้วยข้อความสำคัญจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ ให้

อายุ..... ๕๐..... ปี สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....
 เลขประจำตัวประชาชน.....

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ รับให้
 ๒. นาง จ.

อายุ..... ๓๐,๒๘..... ปี สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... ๕๐๐,๐๐๐..... บาท..... สตางค์.....
 (ห้าแสนบาทถ้วน)
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ให้เฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
- (๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย..... เป็นเวลา..... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
- (๕) ผู้ให้ยกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส

(๖) ผู้ให้ยกให้ด้วยความแสวงหาไม่มีค่าตอบแทน วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
 เนื่องจากผู้รับให้เป็นบุตรชายและบุตรสะใก่อ
 ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ให้
 ลงชื่อ..... นาย ก.นาง จ. ผู้ขอรับให้
 ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน
 (.....)

ถ้ารับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์.....
- ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
 โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
 คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
- ๓) ใ้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



หนังสือสัญญาให้ที่ดิน (สินสมรส)

ที่ดิน

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

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } } ผู้ให้ อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { ๑. นาย ค. } } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี

{ ๒. นาง จ. } } { ๒๘ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
- ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป
 - ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามทีกล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
 - ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายคิดราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน)
 - ข้อ ๔. ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
 - ข้อ ๕. ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี
 - ข้อ ๖. ผู้ให้ยกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส
 - ข้อ ๗. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนาหาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็นบุตรชายและลูกสะใภ้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้ฉบับหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ค. นาง จ.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทค้ำมัดให้



คำขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ค้ำมัดให้

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหรือทรัพย์สินที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้ค้ำมัด

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

๐ โสด ๐ หม้าย ๐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ง. ผู้รับค้ำมัด

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

๐ โสด ๐ หม้าย ๐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตกค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) จะให้เฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
(๔)
(๕)

วันที่...เดือน...พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ให้ค้ำมัด

ลงชื่อ นาย ง. ผู้ขอ รับค้ำมัด

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์...บาท...สตกค์

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

โฉนดที่ดินเลขที่...เล่ม...หน้า...

จำนวนที่ดิน...ไร่...งาน...ตารางวา

คงเหลือ...ไร่...งาน...ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้ค้ำมัดว่าจะให้ที่ดินแปลงนี้แก่ นาย ง. ภายในวันที่...เดือน...พ.ศ.

ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่...เดือน...พ.ศ.



บันทึกข้อตกลงเรื่องค้ำประกันจะให้

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้ค้ำประกัน

นาย ง. ผู้รับค้ำประกัน

อายุ ๕๐,๔๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยสำนึกในสัจธรรม ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ นาย ก. ได้ตกลงให้ค้ำประกันจะให้ที่ดิน

แปลงดังกล่าวแก่ นาย ง. ภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และนาย ง. ตกลงยอมรับค้ำประกันของ นาย ก. ทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้ค้ำประกัน

ลงชื่อ..... นาย ง. ผู้รับค้ำประกัน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทค้ำประกัน

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.	ค้ำประกัน	นาย ก.	นาย ง. ผู้รับค้ำประกัน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. ให้ค้ำประกันจะให้ที่ดินแปลงนี้แก่ นาย ง. ภายใน
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามบันทึกข้อตกลง
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทถอนคืนการให้



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

คำขอตระเวนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ถอนคืนการให้
 (ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเวนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้รับให้

อายุ.....๓๑.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างคำ
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓) ที่ดินแปลงนี้ศาลได้มีคำสั่งพิพากษาให้ถอนคืนการให้ตามสัญญาให้ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 (๔)
 (๕)

ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....ผู้ขอ
 ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



คำขอ.....จดทะเบียนโอนคืนการให้

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ก.

อายุ.....๕๐.....ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้มาโดยการรับให้จาก นาย ก.

ตามสัญญาให้ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ศาล.....ได้มีคำพิพากษาที่.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....สั่งให้โอนคืนการให้ดังกล่าวเนื่องจาก.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการจดทะเบียนโอนคืนการให้ปรากฏในที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอมอบเสีย
ค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

นาย ก.ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งห้ามทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ปล่อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า กระทรวงการคลัง เลขประจำตัวประชาชน 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 ก. รับโอน

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) เป็นการโอนที่ดินคืนให้แก่ผู้ยกให้แก่ทางราชการ เนื่องจากทางราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้
 และคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้โอนที่ดินคืนให้แก่ นาย ก. ผู้ยกให้แล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....กระทรวงการคลัง.....ผู้ขอ โอน
 ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ รับโอน
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
- ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
- ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....
 (.....)
 เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงเรื่องโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
 ที่ว่าการ.....
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน
 ข้าพเจ้า.....กระทรวงการคลัง.....ผู้โอน.....
 นาย ก.....ผู้รับโอน.....

อายุ.....๕๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย.....สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ยินยอมหนังสือจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่กระทรวงการคลังได้รับให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ จาก นาย ก. ซึ่งได้จดทะเบียน
 เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยผู้ให้มีความประสงค์ให้ใช้ในราชการ.....แต่เนื่องจาก
 ทางราชการมิได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามความประสงค์ของผู้ให้ และคณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่.....เดือน.....
 พ.ศ.....อนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้คืนให้แก่ นาย ก. ผู้ให้ ตามนัยข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๘)
 ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงขอโอนที่ดินแปลงนี้คืนให้แก่ นาย ก.
 ให้เป็นการเสร็จสิ้นไป

ข้อ ๒. นาย ก. ยินยอมรับโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นจากกระทรวงการคลังตาม ข้อ ๑

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบและเข้าใจความตลอดแล้ว
 จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....กระทรวงการคลัง.....ผู้โอน.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้รับโอน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับคราตำแหน่งเป็นสำคัญ

