

การจดทะเบียนขาย

ความหมาย

ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๓)

กฎหมาย คำสั่ง และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๓ - ๔๕๐
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

ประเภทการจดทะเบียน

๑. ขาย หมายถึง การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลง หรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน

๒. ขายเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนทั้งหมดของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม

๓. ขาย (ระหว่างจำนอง หรือทรัพย์สินอย่างอื่นและการเช่า) หรือ ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือทรัพย์สินอย่างอื่นและการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขาย หรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค.

๔. แบ่งขาย หมายถึง กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียว หรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งจำนวน ๕ ไร่ ต่อมาได้แบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่

๕. ขายตามคำสั่งศาล หรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล หมายถึง กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไป

ตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ ก. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้

สาระสำคัญ

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ (ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖)

- ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ความประสงค์ในการจดทะเบียนสิทธิและความสามารถของคู่กรณีความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตาม ป.พ.พ. ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๒) สอบสวนผู้ขายว่า เป็นเจ้าของที่แท้จริง ให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันว่าผู้ขายเป็นเจ้าของที่แท้จริง และยินยอมรับผิดชอบความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ขาย

(๓) สอบสวนคู่กรณีให้ทราบว่า ที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด มีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๒๔

(๔) การสอบสวนเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ให้จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑ , ท.ค.๑ ก) ดังนี้

(ก) กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(ข) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ของผู้ขายลงไว้

(ค) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้วหรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อถือได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”

(๕) ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕)

- การลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอและคู่สัญญา

(๑) การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๕

(๒) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์

(๓) ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการ หรือลบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นใน คำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

- การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน

(๑) ตรวจสอบสารบบ ตรวจสอบสาระสำคัญจากการสอบสวนของเจ้าหน้าที่ ตรวจสอบเอกสารที่ผู้ขอนำมายื่น ตรวจสอบหลักฐานประวัติความเป็นมาของที่ดิน ตรวจสอบลายมือหรือลายพิมพ์นิ้วมือ ของผู้ขอจดทะเบียนขายจากหลักฐานในสารบบเดิม กรณีลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนขายพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนขายยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนขายเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้มาตรวจสอบเพิ่มเติม หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรอง กรณีลงลายมือชื่อในสารบบเดิม เช่น เป็นผู้เยาว์ หรือขอลงชื่อรับมรดก ก่อนดำเนินการให้สอบสวนเช่นเดียวกัน

(๒) ตรวจสอบบัญชีอาชญากรรม ว่ามีการอาชญากรรมที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๓) ตรวจสอบการห้ามโอน ว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) การจดทะเบียนขาย กรณีคู่กรณีตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ มอบให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มายื่นคำขอ ท.ค. ๕ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำสัญญาด้วย ส่วนคำขอฯ ท.ค. ๑ หรือ ท.ค. ๑ ก ให้เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน ในกรณีที่ผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

การจัดทำคำขอ (ท.ค. ๕) การจดทะเบียนสำคัญการสอบสวนตาม ท.ค. ๑ หรือ ท.ค. ๑ ก หนังสือสัญญา และการบันทึกในสารบัญชจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติได้ตามตัวอย่างทำระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓

ส่วนการเขียนชื่อคู่กรณีในข้อ ๒ และ ๓ ของ ท.ค. ๑ หรือ ท.ค. ๑ ก ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ค. ๑ หรือ ท.ค. ๑ ก พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

- การประกาศ

กรณีผู้จดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓)

- การทำสัญญาซื้อขาย ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันแต่ครั้งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำถ้าสัญญาจะชำระกันภายหลังก็ดี หรือจะขอผลัดส่งเงินในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ดี ให้ทำกันได้แต่ให้มีข้อสัญญาตามที่ตกลงกันไว้ให้ชัดเจน ส่วนจำนวนเงินเมื่อไม่นำมาชำระต่อหน้าเจ้าพนักงาน โดยทั้งสองฝ่ายได้รับว่าชำระเงินกันเสร็จแล้วก็ให้ทำได้ (หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรธิการ ที่ ๑๘๔/๗๘๕๔ ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๕)

- ในการจดทะเบียนขาย ให้ผู้ซื้อรับรองว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้ว่าเป็นเจ้าของอันแท้จริง หากผิดพลาดตนยินยอมรับผิดชอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยินยอมให้สอบสวนพิจารณาเสนอเรื่องตามลำดับ โดยหมายเหตุไว้หลังหนังสือสัญญาที่ทำกันว่า ผู้ซื้อได้ทราบข้อสังเกตแล้วแต่ไม่ยอมรับทราบ โดยมีพยานรู้เห็นสองคน การซื้อขายให้สอบถามผู้ซื้อว่าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนการสืบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดิน ด้วย แบบบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อ ให้เขียนหรือพิมพ์ที่หลังหนังสือสัญญาที่จดทะเบียนนั้น โดยให้ถ้อยคำดังต่อไปนี้

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงกลางคำสัญญากันมาอย่างแน่นนอนแล้ว จึงมาทำสัญญา และขอจดทะเบียน หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวข้องกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่”

(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๐๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๕/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐)

- การบันทึกถ้อยคำยินยอมรับจดทะเบียนของผู้ซื้อที่ดิน จะโดยวิธีใดก็ตาม ขอให้ชัดเจนอ่านง่ายทุกตัวอักษร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๔๓๑๕ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๐๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๓๖๕ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘)

- หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยา

● ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๕ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีมาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้ภริยาให้ความยินยอม แต่ถ้าภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้สามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้ภริยาเป็นผู้จัดการแต่ฝ่ายเดียว เมื่อภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีให้ความยินยอม แต่ถ้ามีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการร่วมกัน เมื่อคู่สมรสฝ่ายใดมาขอทำนิติกรรม ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีที่คู่สมรสฝ่ายใดมิได้เป็นผู้จัดการสินบริภคณ์ตามบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่ง ป.พ.พ. เดิม มาขอทำนิติกรรม โดยอ้างว่าเป็นสินเดิมที่เปลี่ยนมาเป็นสินส่วนตัวและได้จัดแบ่งกันแล้วตามนัยมาตรา ๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่ง ป.พ.พ. ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๕ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้ คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

● ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๕ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีหรือภริยาให้ความยินยอม

(๓) การให้ความยินยอมดังกล่าวใน (๑) และ (๒) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือ หรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๓๘ แห่ง ป.พ.พ. ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๔) ผู้มีสิทธิของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

(๕) การพิจารณาว่า อสังหาริมทรัพย์ใดเป็นทรัพย์สินที่สามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๕ หรือได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๕ ให้พิจารณาจากหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) หรือหลักฐานอื่น โดยถือวันจดทะเบียนเป็นสำคัญ เว้นแต่เป็นการได้มาโดยทางมรดก ให้ถือวันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย และพิจารณาดังนี้

ก. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๕ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๕ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่พินัยกรรมไม่ได้ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม ให้ถือว่าเป็นสินสมรสซึ่งได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๕

ข. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๕ และเจ้ามรดกถึงแก่ความตายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๕ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม หรือพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นสินสมรส ให้ถือว่าเป็นสินส่วนตัว

(หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๔๘๘ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ และหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๔๗๕ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๒๐)

- ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้ก่อนหรือไม่ อย่างไร แล้วดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยา มาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๒) ในกรณีที่มิมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม แต่ถ้าสามีหรือภริยาฝ่ายที่ไม่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม และถ้ามิมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการสินสมรสร่วมกัน นอกจากกรณีที่ยกข้อยกเว้นใน ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๖ เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) การให้ความยินยอมดังกล่าวใน (๒) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๘ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนแต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๔๖๓๕ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๓๕)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยาที่อ้างว่าตนมีคู่สมรสแต่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีแนวทางปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าคู่สมรสของผู้จดทะเบียนมาในวันจดทะเบียนด้วย ก็ให้สอบถามและบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) ถ้าคู่สมรสของผู้จดทะเบียนไม่มาในวันจดทะเบียน หากสามารถจะนำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองตามข้อ ๑ มาแสดงได้ ก็ควรให้นำมาแสดงด้วย

(๓) ในกรณีที่ผู้ขอฝ่ายที่มีคู่สมรสโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่อาจจะกระทำตามข้อ ๑ หรือ ข้อ ๒ ได้ ก็ให้บันทึกผู้ขอฝ่ายนั้นให้รับรองไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และหากถ้อยคำที่ให้ไว้เป็นเท็จให้ใช้ถ้อยคำดังกล่าวขึ้นผู้ขอในคดีอาญาได้ด้วย แล้วแจ้งให้ผู้ขออีกฝ่ายหนึ่งทราบ เมื่อผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนโดยไม่ประสงค์ปฏิบัติตาม (๑) และ (๒) และยอมรับผิดชอบกันเอง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นในภายหลัง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๒๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๒๔๐๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๐)

- ผู้เยาว์ซึ่งบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บุคคลนั้นแสดงหลักฐานการจดทะเบียนสมรส พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ค. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้าปรากฏจากการตรวจสอบว่าการสมรสนั้นทำไม่ถูกต้องตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๔๘ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์ ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะจดทะเบียนจะมีอายุครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์แล้ว แต่ยังมีอายุไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ ถือว่าบุคคลนั้นยังมีภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๕๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

- หลักเกณฑ์พิจารณาประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔

(๑) กรณีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กันซึ่งผู้จัดการไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนได้ ต้องแต่งตั้งผู้แทนขึ้นเฉพาะการตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔ ได้แก่กรณีดังนี้

(ก) ผู้จัดการนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวของจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ข) คู่สมรสของผู้จัดการนิติบุคคลของจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินสมรส ให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ค) ผู้จัดการนิติบุคคลของจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลให้แก่คู่สมรสของผู้จัดการนั่นเอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๑๖๒๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๒๘)

(๒) กรณีที่นิติบุคคลหนึ่งของจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อีกนิติบุคคลหนึ่ง โดยทั้งนิติบุคคลที่เป็นผู้ขายและนิติบุคคลที่เป็นผู้ซื้อเป็นผู้แทนเป็นบุคคลเดียวกัน ไม่ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔ เพราะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔ บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลนั้น โดยเฉพาะ หา

ได้บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับนิติบุคคลที่มีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกัน
ขัดกันไม่ พ้นงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๕ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๖)

- ที่ดินอยู่ระหว่างจดทะเบียนจำนอง แล้วศาลสั่งขายทอดตลาดและมีผู้ซื้อได้ มีวิธีปฏิบัติดังนี้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย และผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียน
ในประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง” (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) ถ้า
บุคคลอื่นซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไป

(๒) ศาลขายโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ และผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ต้องจด
ทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายเนื่องจากการบังคับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียน
ประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

กรณีตาม (๑) (๓) การจัดทำคำขอฯ (ท.ค.๑) วิธีการแก้รายการจดทะเบียนถือปฏิบัติตามตัวอย่าง
ท้ายคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓

- ที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่น
ต่อไป จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือ
ผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ทำได้

(คำสั่งที่ ๕/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่างราษฎรร้องทุกข์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้
คู่กรณีในการจดทะเบียนฯ ที่ดินแปลงพิพาททราบถึงเหตุที่ราษฎรร้องทุกข์ หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่หาก
คู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยืนยันให้จดทะเบียน ควรได้มีการบันทึกถ้อยคำของคู่กรณี
ไว้เป็นหลักฐานจึงจดทะเบียนให้ไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๗๑๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๖)

- การที่คู่กรณีแจ้งเลขที่บ้านในสัญญาซื้อขายผิด ไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนคลาดเคลื่อน
เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างในที่ดินย่อมบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านจึงเป็นเพียง
ส่วนประกอบ หากสาระสำคัญของนิติกรรมกรณีเช่นนี้ ควรให้คู่กรณียื่นคำขอแก้ ตามแบบ ท.ค. ๕ แล้วให้
เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่างๆ ที่ผู้ขอมาแสดงหรือที่สอบสวนได้ เมื่อเป็น
ที่เชื่อถือได้ว่า เลขที่บ้านที่ถูกต้องซึ่งตั้งอยู่ที่ดินแปลงที่ขายเป็นเลขที่บ้านเท่าใดแน่แล้ว ก็ให้เจ้าพนักงาน
ที่ดินสั่งแก้ไขไปตามคำขอแก้ได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๖๘๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การขอซื้อที่ดินเพื่อนำไปปลูกสร้างอาคารชุด อาคารพาณิชย์ แล้วขายพร้อมที่ดินยอมถือได้ถือว่าเป็น
เป็นการค้าที่ดินอันอาจจะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี เว้นแต่กรณีซื้อที่ดินไปเพื่อสร้างอาคารชุด แล้วขาย
เฉพาะห้องชุด โดยดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็ไม่ถือเป็นการค้า
ที่ดิน เพราะผู้ซื้ออาคารชุดยอมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดด้วย เมื่อ

ถือว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ดังกล่าวข้างต้นเป็นการค้าที่ดินแล้ว ผู้ขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าก็ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การขอได้มาซึ่งที่ดินนั้นได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๖๗๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๔)

- การได้มาซึ่งที่ดินที่จะถือว่าเป็นการค้าที่ดินตามคำนิยามในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น ต้องเป็นการได้มาเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว และเป็นการได้มาโดยมุ่งหมายเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรโดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อ หากปรากฏว่าผู้ขอได้บุกเบิกสร้างมาเองก็ดี ซื้อมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับก็ดี หรือซื้อมาภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว แต่โดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันมิใช่เพื่อมุ่งหากำไรก็ดี แม้ภายหลังจะนำมาขอออกโฉนดและแบ่งขาย ก็ไม่เข้าข่ายเป็นการค้า ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด แต่ถ้าเป็นการได้มาโดยการซื้อภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว โดยมุ่งหมายเพื่อค้ากำไรก็เข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินซึ่งจะต้องขออนุญาตรัฐมนตรีตามกฎหมาย (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๒/๔/๑๕๑๔ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๒๔)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๒๔ ดังนี้

(๑) การขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ให้จดทะเบียนประเภท “เช่าเพื่อทำนา” และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๑ แห่ง พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่ามาต่อ คชก. ดำบลตามมาตรา ๒๔ แห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เมื่อได้รับแจ้งจาก คชก. ดำบล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมข้อความดังนี้

“บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า กับผู้เช่า มีกำหนดปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.ตามหนังสือแจ้งของ คชก.ดำบลฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วัน.... เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาบันทึกด้วย ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน แต่ช่องลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือ

นายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จดบันทึกข้อความนั้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่าอีกครั้ง ให้บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น

(๔) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้สอบสวน คู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) ข้อ ๕ ว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใด ถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นา หรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือบางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อยให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ค.๑ ด้วย แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริง แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ดำบล พิจารณาก่อน

(๕) กรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากสอบสวนปรากฏว่ามีการเช่าอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือกรณีการเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่า ตามมาตรา ๓๗ และยังอยู่ภายในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่าได้ลงมือทำประโยชน์ในนา ตามมาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก.ดำบลว่าผู้เช่าไม่แสดงความจำนงจะซื้อนากายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันหรือเวลาที่ คชก. ดำบลกำหนด

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดิน ให้ถือเป็นการขาย ให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าวไม่ใช่แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้เช่า

- การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทน และจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกาฯ

แต่ถ้าพระราชกฤษฎีกาฯ ได้หมดอายุลงแล้ว ย่อมมีผลทำให้อำนาจตกลงซื้อขายตามนัยดังกล่าวสิ้นสุดลงเช่นกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๓๖๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖)

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่จะต้องเวนคืนแล้ว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐาน

ทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย โดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน จึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออกและลงเนื้อที่ที่ถูกต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยก

ให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อหาให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๔๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘)

- กระทรวงการคลังมอบอำนาจให้อธิบดีกรมธนารักษ์หรือบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมธนารักษ์มอบอำนาจให้เป็นผู้แทนในการทำนิติกรรมรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกกรณี ยกเว้นกรณีการบริจาคที่ไม่มีเงื่อนไขหรือภาระผูกพันใดๆ ที่กระทรวงการคลังได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือราชพัสดุจังหวัดเป็นผู้แทนไว้ก่อนแล้ว

(หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๔๐๘/๓๔๑๘ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๖๓๖๑ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๓๖)

- พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๕ (๑) และ (๒) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ กำหนดจำนวนเงินเมื่อมีการชำระด้วยเงินสดและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า ให้สำนักงานที่ดินต้องรายงานต่อสำนักงาน ป.ป.ง. เมื่อปรากฏว่ามีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงิน มิได้เป็นคู่กรณี และมีลักษณะดังนี้

(๑) การชำระด้วยเงินสด เป็นจำนวนเงินตั้งแต่สองล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป

(๒) อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินตั้งแต่ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนในทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือ

(๓) เป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย

ซึ่งการที่จะทราบได้ว่าการชำระด้วยเงินสดหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนจากคู่กรณี ดังนั้น ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ละราย ให้สอบสวนและบันทึกไว้เป็นหลักฐานในคำขอจดทะเบียน ฯ (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก.) ด้วยว่ามีการชำระเงินด้วยวิธีใด กล่าวคือ ชำระด้วยเงินสด หรือตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น หากเป็นการชำระด้วยตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น หากเป็นการชำระด้วยตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น ให้บันทึกหมายเลขเอกสารดังกล่าวไว้ด้วย ในกรณีที่คู่กรณีอ้างว่ามีการชำระเงินด้วยตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น แต่ไม่สามารถแสดงหลักฐานได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีถึงเหตุผลที่ไม่สามารถแสดงหลักฐานดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

การรายงานสำนักงานที่ดินต้องรายงานการทำธุรกรรมภายใน ๕ วัน นับแต่วันถัดจากวันสิ้นเดือนของเดือนที่มีการทำธุรกรรม (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔) เป็นประจำทุกเดือนและสำหรับธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยให้รายงานภายใน ๕ วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงนั้น ๆ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๘/ว ๓๒๐๖๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๔๓ และ หนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๒๘/ว ๓๘๑๑๘ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๓)

- กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติดที่สำนักงาน ป.ป.ส. ได้มาตาม พ.ร.บ. มาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๕ ถือว่าเป็นการตกไปโดยผลของกฎหมาย ในการจดทะเบียนจึงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย

(มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่ง พ.ร.บ. มาตราการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)” และลงชื่อ “สำนักงาน ป.ป.ส. (กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด)” เป็นผู้รับโอน ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) และไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาโดยลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๖ ก็ได้ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนตามนัย ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ ดังเช่น โฉนดที่ดินที่ต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากสอบสวนแล้วข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติได้ว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายหรือส่วนควบ ผู้โอนก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนต่อไปได้แต่ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่าผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๕๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗)

- การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของศาลเป็นการซื้อขายโดยนิติกรรม มิใช่ได้ทรัพย์สินหรือสิทธินั้นโดยคำพิพากษาของศาล ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงย่อมต้องอาศัยเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยฝ่ายผู้ขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ทอดตลาดจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ดังนั้น หากในการจดทะเบียนผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดของการซื้อขายต่างไปจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ชัดเจนเสียก่อน ไม่อาจจดทะเบียนให้เป็นไปตามที่ผู้ซื้อให้ถ้อยคำแต่เพียงฝ่ายเดียวในทันทีได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสามารถกระทำได้หลายวิธี เช่น ตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด หรือสอบถามกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดินข้างต้น ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๕ เมื่อตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงประการใดแล้ว จึงดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างจำนอง โดยผู้ซื้อผู้ขายมีการตกลงชำระเงินค่าซื้อขายและผู้ซื้อยอมรับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ขายหรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนองแทนผู้ขายไปด้วย การเรียกเก็บภาษีอากรให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(ก) กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(ข) กรณีผู้ขายเป็นนิติบุคคล ที่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระกันรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไป เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(๒) ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(๓) อากรแสตมป์ เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไปด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๓๕๐ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗)

- การกำหนดหลักฐานเพื่อนับจำนวนปีของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาให้ใช้เอกสารซึ่งอ้างอิงวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของทางราชการเป็นหลักในการนับจำนวนปีของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างเพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา โดยพิจารณาจากวันที่กำหนดเลขหมายประจำบ้านตามกฎหมายทะเบียนราษฎร หรือวันที่ได้รับรองการก่อสร้าง (แบบ ๐๖) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๓๐๕ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๗)

- กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติกรณีผู้คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗)ฯ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และสอดคล้องกับแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด รวมทั้งผู้คัดค้านได้ทราบสิทธิของตนอย่างชัดเจน ไว้ดังนี้

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะไม่สั่งไม่รับคำคัดค้าน แล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่องที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคำคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๒/ว ๒๐๐๕๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

(๓) แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้ส่งดำเนินการไว้ แล้วแจ้งทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และ

เมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๗)

- กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมาย ยกเว้นการเรียกเก็บ ให้ผู้จดทะเบียนแสดงจำนวนทุนทรัพย์ที่จดทะเบียนตามปกติ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด.๑ ก.) ช่องราคาประเมิน ทุนทรัพย์ให้ระบุข้อความลงไว้ว่า “ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๒๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๙)

- การจัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงด้วยระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีที่สำนักงานที่ดินประสงค์จะใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดพิมพ์คำขอ สัญญา และ บันทึกข้อตกลง ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า ให้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น ซึ่งได้แก่

(๑) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้กับ เครื่องมินิคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕ ” X ๑๔” (มิกรุท) ขนาดตัวอักษร ๑๒ ” โดยให้ ผู้ใช้กำหนดรูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New

(๒) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บฐานข้อมูลทางทะเบียนที่ดินแล้วใช้กับ เครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕ ” X ๑๔” (มิกรุท) หรือกระดาษเปล่าขนาด F4 (อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมให้ใช้ได้กับกระดาษขนาด A4) ขนาดตัวอักษร ๑๔ ” และหรือ ๑๖” โดย ใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New

(๓) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่ยังไม่มีข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ใช้กับเครื่อง ไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน หรือกระดาษเปล่าขนาด A4 ขนาดตัวอักษร ๑๔ ” และ หรือ ๑๖ ” โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New

๒. กรณีที่สำนักงานที่ดินได้พัฒนาระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ใช้กับเครื่อง ไมโครคอมพิวเตอร์ขึ้นใช้เองโดยจัดพิมพ์ลงแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน ให้ใช้รูปแบบตัวอักษร Angsana New และมีขนาดตัวอักษร ๑๔ “ และหรือ ๑๖ “

๓. ในกรณีที่ได้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์พิมพ์คำขอ สัญญาและบันทึกข้อตกลงแล้ว ระบบ โปรแกรมคอมพิวเตอร์เกิดขัดข้องทำให้รูปแบบของคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงผิดไปจากที่ได้พัฒนา โปรแกรมไว้แต่แรก ผู้ใช้งานจะต้องรีบทำการแก้ไขทันทีไม่ปล่อยให้รูปแบบคำขอ สัญญา และบันทึก ข้อตกลงที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดไปจากรูปแบบที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ ในกรณีที่เป็น ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ จะต้องรีบแจ้งให้ สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน ทราบเพื่อทำการแก้ไขโดยเร็ว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๓๑ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๙)

- การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติกรรมสองฝ่าย พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยถือปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๔ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมดไม่ชอบไปด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๓๓๘ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๙)

- อธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ,ท.ด.๑ ก) เป็นระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๕ ทั้งนี้ ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๕ เป็นต้นไป รายละเอียดตามระเบียบกรมที่ดินแนบท้าย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๖๐๗ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๙)

- เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้ซื้ออกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๙)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขาย

๑. ป. เป็นบิดาและศาลมีคำสั่งให้เป็นผู้อนุบาลซึ่งเป็นบิดาของ พ. คนไร้ความสามารถซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว ป. มีความประสงค์จะขายที่ดินในส่วนของ พ. ในกรณีนี้มีอาจกระทำได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากศาลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๕๘/๑๘ ประกอบมาตรา ๑๕๕๘/๓ และมาตรา ๑๕๗๔ ดังนั้น เมื่อเรื่องนี้อยู่ที่ศาลยังมีได้พิจารณาประเด็นผู้อนุบาลขอทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗๔ ว่าควรหรือไม่ควรอนุญาตประการใดแต่ศาลได้พิจารณาว่าผู้อนุบาลไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาลตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๕๕ จะถือว่าศาลได้พิจารณาอนุญาตให้ ป. ทำนิติกรรมขายที่ดินของ พ. แล้ว ยังไม่ได้ ต้องให้ ป. ไปร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายเสียก่อน ซึ่งในการร้องขอ อนุญาตต่อศาลครั้งหลังนี้ไม่ถือว่าเป็นการร้องซ้ำ ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๘ เพราะประเด็นที่ ป. จะร้องขอต่อศาลนี้ศาลยังไม่ได้วินิจฉัยไว้ในคดีว่าถึงที่สุดไปแล้ว ป. ย่อมมีสิทธิร้องขออนุญาตต่อศาลได้จึงควรให้ ป. ไปใช้สิทธิทางศาลให้ถูกต้องต่อไป

๒. กรมที่ดินเห็นชอบตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินที่ว่า กรณีที่ผู้ใช้อ่านาจนปกครองหรือผู้ปกครองขอทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ที่ศาลได้สั่งอนุญาตแล้ว ไม่ต้องให้ผู้เยาว์มาให้ความยินยอมหรือให้คำรับรองอีก

๓. ผู้พิทักษ์จะทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เสมือนไร้ความสามารถไม่ได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต ดังนั้น การที่ศาลเพียงแต่มีคำสั่งให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำการแทนผู้เสมือนไร้ความสามารถ ตามนัย ป.พ.พ. มาตรา ๓๔ วรรคสาม หากทำให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำนิติกรรมขายที่ดินดังกล่าวไม่ ผู้พิทักษ์ต้องนำคำสั่งศาลที่อนุญาตให้ขายที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๕๗ มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ที่จะดำเนินการให้ได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๓๔ คนเสมือนไร้ความสามารถ สามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่บางกรณีที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน ฉะนั้น โดยหลักแล้วผู้พิทักษ์ไม่มีหน้าที่ทำนิติกรรมแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ คงมีหน้าที่ให้ความยินยอมหรือไม่ยินยอมให้คนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมบางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น)

๔. การที่ ศ. ขอจดทะเบียนขายที่ดินซึ่งตนถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ให้บริษัท ก. ซึ่งตนเองเป็นกรรมการผู้จัดการทำการซื้อที่ดินแทนบริษัทนั้น เป็นเรื่องประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิกิริยาแก่กันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔ จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ และปรากฏว่านอกจาก ศ. กรรมการผู้จัดการบริษัทแล้ว ยังมีกรรมการอื่นอีก ๓ คน ที่มีอำนาจทำการแทนบริษัทได้ แต่ต้องเป็นกรรมการจำนวน ๒ ใน ๓ คนที่เหลือ ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทจึงจะมีผลผูกพันบริษัท กรรมการ ๓ คนที่เหลือ คือ ป., พ. และ น. แต่ ป. และ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงที่จะขายนั้นด้วย หากบุคคลทั้งสองร่วมกันหรือคนใดคนหนึ่งในสองคนนี้ร่วมกับ น. ทำการซื้อขายที่ดินแทนบริษัท อันเป็นกรณีที่บุคคลทั้งสองทำการในฐานะเป็นผู้แทนของบริษัท จึงย่อมถือได้ว่าบุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการของบริษัทในการซื้อที่ดินรายนี้ เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของบุคคลทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการบริษัท กรณีนี้จึงเป็นปฏิกิริยาแก่กัน บุคคลทั้งสองจึงไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนบริษัทในอันที่จัดซื้อที่ดินแทนบริษัทได้ เช่นเดียวกับกรณีของ ศ. อย่างไรก็ตามแก้ไขในเรื่องนี้ควรทำเป็นเรื่องขายเฉพาะส่วน โดยให้ ศ. ขายเฉพาะส่วนของตนและกรรมการอื่น ๒ คนทำการแทนบริษัทและให้ ป. และ พ. ขายเฉพาะส่วนของตนโดยให้ ศ. ทำการแทนบริษัทจึงจะไม่ขัดกับ ป.พ.พ. มาตรา ๑๔

๕. กรณีศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ๓ คน คือ ส. ล. และ บ. เป็นผู้จัดการมรดกของ ด. ซึ่งได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกทั้ง ๓ คนในโฉนดที่ดินแล้ว และผู้จัดการมรดกมรดกสองคนคือ ส. และ ล. ประสงค์จะจัดการมรดกโดยขายที่ดินทั้งสามแปลง แต่ บ. ได้ทราบแล้วไม่มายื่นคำขอ แต่ได้ทำหนังสือขอปฏิเสธที่จะไปโอนทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อและขอให้ผู้จัดการมรดกทั้ง ๒ คน ไปจัดการโอนให้แก่ผู้ซื้อทั้ง ๒ คนเองตามลำพัง เช่นนี้ย่อมถือได้ว่า เป็นการจัดการมรดกโดยจัดการตามเสียงข้างมากแล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๒๖ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๒/๒๕๑๑ และ ๒๕๑๖, ๒๕๑๗/๒๕๒๑ จึงดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้

๖. แม้การที่ ญ. ขอให้ระงับการทำนิติกรรมใด ๆ ที่ ข. สามีจะกระทำ เป็นการคัดค้านการทำนิติกรรมในฐานะคู่สมรส ก็ไม่มีกฎหมายกำหนดให้นิติกรรมที่คู่สมรสกระทำโดยที่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งคัดค้านตกเป็นโมฆะ อันจะเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนตาม มาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น เมื่อนิติกรรมดังกล่าวไม่ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องรับจดทะเบียนให้

๗. การเคหะแห่งชาติยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อให้แก่ บ. เนื่องจาก บ. ได้ถึงแก่กรรมลงก่อนที่จะชำระราคาทรัพย์สินดังกล่าวให้ครบถ้วน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อจึงยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. และมีได้เป็นทรัพย์สินมรดกของ บ. ที่ตกทอดแก่ทายาท แต่เมื่อต่อมาภายหลังได้มีการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ทายาทของ บ. ย่อมสืบสิทธิในการเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ บ. เช่าซื้อจากการเคหะแห่งชาติได้ ส่วนการเคหะแห่งชาติจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ทายาทคนใดของ บ. ย่อมเป็นสิทธิของคู่กรณีผู้เป็นฝ่ายในสัญญาที่ตกลงกันเอง ซึ่งกรณีการเคหะแห่งชาติจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุตรของ บ. ที่สมรสแล้วลงชื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ย่อมเป็นการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการเคหะแห่งชาติในระหว่างสมรสซึ่งไม่มีกฎหมายกำหนดให้ผู้สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้คำยินยอม เว้นแต่จะมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดไว้ ดังนั้นในกรณีเช่นนี้หากไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้ผู้สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอมในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส ผู้ซื้อก็ไม่ต้องนำหนังสือยินยอมของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามผู้ซื้อที่สมรสแล้วควรนำบัตรประจำตัวของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งและทะเบียนสมรส หรือสำเนาภาพถ่ายเอกสารดังกล่าวไปแสดงเป็นหลักฐานเพื่อให้พนักงานที่สอบสวนก่อนจดทะเบียน

๘. การโอนที่ดินให้ ค. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมระหว่าง ค. กับ ทายาทของ ก. ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรค ๒ เมื่อทายาทของ ก. ได้ที่ดินมาโดยทางมรดก และยังมีได้มายื่นขอจดทะเบียนโอนรับมรดกที่ดินของ ก. ให้แก่ตนเองเสียก่อน ค. ก็จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวเป็นของตนไม่ได้ แม้ว่าคู่กรณีจะได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลจะได้พิพากษตามยอมให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยด้วยก็ตาม แต่คำพิพากษตามยอมดังกล่าวไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดินในอันที่จะใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๕ (๒) จึงมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอกแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนตามคำสั่งของศาลให้แก่ ค. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมของศาลได้

๙. แม้ บ. ผู้ซื้อที่ดินเฉพาะของ ส. ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจะถูก ผ. ขออายัดที่ดินไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคดีอยู่ในระหว่างพิจารณาของศาลก็ตาม แต่เมื่อได้สอบถามศาลซึ่งเป็นศาลเดียวกันกับผู้ขออายัดฟ้องคดีก็ได้รับการยืนยันว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ มาตรา ๑๓๓๐ และ ๑๓๓๒ ประกอบกับการซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ แม้ภายหลังจะปรากฏว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ - ๖๔/๒๕๐๖) จึงจดทะเบียนให้ผู้ซื้อต่อไปได้

๑๐. ม. ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยโดยให้ชำระเงินค่าเช่าซื้อเป็นงวดๆ งวดสุดท้ายชำระวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๓๑ ในระหว่างที่ ม. ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ ม. โอนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินให้กับ ป. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อ

ที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๒๘ ป. ได้ออโนให้กับ ศ. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๘ ในการนี้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้ว ต่อมา ศ. ได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้วมีความประสงค์จะเข้าร่วมทุนกับบริษัท เอ ซึ่งมี ว. เป็นกรรมการผู้จัดการ จึงทำบันทึกข้อตกลงโอนกรรมสิทธิ์การรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับ ว. กับพวก ซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้วการนิคมอุตสาหกรรมฯ ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้ ว. กับพวกได้

๑๑. กรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดของกรมที่ดิน แม้ผู้ถูกรางวัลจะมีได้มีข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่าจะใช้ราคาให้ก็ตาม แต่การที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลเช่นนี้ เป็นเรื่องที่สืบเนื่องมาจากข้อตกลงที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำไว้กับกรมที่ดิน และเมื่อข้อตกลงดังกล่าวเป็นเรื่องจะซื้อขาย กล่าวคือ เป็นเรื่องที่กรมที่ดินตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากเจ้าของที่ดินเพื่อเป็นรางวัลให้แก่ผู้ถูกรางวัล การโอนระหว่างผู้ถูกรางวัลกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ควรถือได้ว่าเป็นลักษณะของการซื้อขายด้วยหรืออาจกล่าวว่าได้อีกนัยหนึ่งก็คือ เป็นการขายโดยกรมที่ดินเป็นผู้ใช้ราคาแทนให้ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๕) จึงควรจดทะเบียนในประเภท “ขาย” แต่เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงควรจัดมาข้อความว่า “ผู้ซื้อได้ชำระแล้ว” ในข้อ ๒ ของหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ค. ๑๓) ออกแล้วบรรยายไว้ในหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ค. ๑๓) ด้วยข้อความว่า “การขายรายนี้กรมที่ดินเป็นผู้ชำระค่าที่ดินให้ทั้งหมดเนื่องจากผู้ซื้อเป็นผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดกรมที่ดิน ๒๕”

๑๒. กรณี ห. ได้ยื่นคำขอขายที่ดิน น.ส. ๓ ให้กับ ศ. ไว้เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๒๘ ต่อมาเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๒๘ ห. ได้ยื่นคำขอยกเลิกคำขอขาย ระหว่าง ห. กับ ศ. และในวันเดียวกันได้มีการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. กรณีเช่นนี้อาจถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา (ผู้ซื้อ) ซึ่งถ้าการยื่นคำขอจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ ศ. ได้มีการประกาศการจดทะเบียนมาแล้ว การจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. ก็ไม่ต้องประกาศใหม่อีกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ข้อ ๖ (๖) แต่เมื่อปรากฏว่าการขอขายระหว่าง ห. กับ ศ. จังหวัดรายงานว่ามีประกาศการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ เพราะไม่ได้มีการประกาศการจดทะเบียนก่อน (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐) จึงต้องเพิกถอนการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. ตามนัยมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๓. การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาล ย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ เมื่อเรื่องนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดิน ซึ่งมีชื่อ จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แล้ว แต่เมื่อ จ. เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ และศาลได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. แล้ว จ. ย่อมได้ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด แต่ถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มา สิทธิของ จ. เดิมมีอยู่อย่างไร ก็คงมีอยู่อย่างนั้น มิใช่เป็นสิทธิที่ได้มาจากการซื้อทอดตลาด ซึ่งการได้สิทธิจากการซื้อ

ทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมมีสิทธิดีกว่าและไม่เสียไป ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นเดิมจะเป็นของผู้ใด ได้มาอย่างไร ก็ย่อมได้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้มีซื้อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินกับผู้ซื้อทอดตลาดคือบุคคลคนเดียวกัน ศาลก็ยังยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. อีก โดยได้ให้เหตุผลที่ให้จดทะเบียนว่าเพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา โดยเหตุผลดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ จ. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามหนังสือศาลได้ แต่เมื่อในขณะนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า จ. ได้เสียชีวิตไปแล้ว ในการจดทะเบียนขายจึงดำเนินการได้โดยในกรณี จ. มีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ก็ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของ จ. ยื่นคำขอจดทะเบียนและลงชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ตามคำสั่งศาลเป็นผู้รับโอนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทขาย เมื่อมีชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ในโฉนดที่ดินแล้ว ก็เป็นอำนาจของผู้จัดการที่จะจัดการต่อไปตามอำนาจหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก จ. ในโฉนดที่ดินอีก

ส่วนในกรณีที่ จ. ไม่มีผู้จัดการมรดก สิทธิการได้มาดังกล่าวของ จ. ย่อมตกได้แก่ทายาทของ จ. ทายาทของ จ. จึงเข้าสวรมสิทธิการได้มาได้ โดยให้ทายาทยื่นคำขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยื่นคำขอ ท.ค.๕ พร้อมคำขอจดทะเบียน (ท.ค.๑) ในประเภท “ขาย ตามหนังสือศาล.....” และบันทึกสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก ท.ค.๘ รวมทั้งควรบรรยายข้าง ท.ค.๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ จ. ซึ่งได้มาโดยการซื้อทอดตลาดตามหนังสือศาล.....และ..... (ระบุชื่อทายาทของ จ. ที่มาขอ) เข้าสวรมสิทธิรับมรดกการได้มาตามหนังสือศาลดังกล่าว” เมื่อดำเนินการประกาศกรณีมีผู้รับโอนมรดก จ. ครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ในประเภท “ขาย (ตามหนังสือศาล.....)” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในประเภทขาย

๑๔. การที่จะพิจารณาว่าการซื้อขายที่ดินรายใดขายรวมสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ ย่อมพิจารณาจากเจตนาที่ผู้ขอแสดงและหลักฐานที่นำมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้นแต่อาจได้มาในลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๔ ก็ได้ ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนขายที่ดินซึ่งสัญญาระบุว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า ผู้ซื้อได้ซื้อสิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดินแต่ในการจดทะเบียนได้แจ้งและมีการระบุในสัญญาว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” ย่อมฟังเป็นที่ยุติว่าการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวผู้ขายต้องการโอนขายเฉพาะที่ดินเท่านั้น สิ่งปลูกสร้างไม่โอน หากผู้ซื้อต้องการจะให้ผู้ขายโอนสิ่งปลูกสร้างให้โดยการจดทะเบียน ก็จะต้องไปจดทะเบียนโอนกันต่างหาก เมื่อข้อเท็จจริงยอมรับกันว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนที่ดินมา สิ่งปลูกสร้างย่อมตกเป็นส่วนควบของที่ดิน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๔ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนตามนัย ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ ดังเช่นโฉนดที่ดิน ที่จะต้องจดทะเบียนการได้มาก่อน จึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อไป ก็ชอบที่ผู้ซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

๑๕. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจนดที่ดินมีชื่อ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนห้ามโอนตามพินัยกรรมไว้ตลอดชีวิตของ พ. ผู้รับประโยชน์ หากละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ที่ดินตกเป็นของกระทรวงศึกษาธิการ ต่อมาเมื่อศาลยึดที่ดินแปลงนี้ขายทอดตลาด บ. เป็นผู้ซื้อได้รับการชำระราคาแล้ว ประกอบกับไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้แต่อย่างใดว่า ที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี เมื่อการโอนที่ดินนี้เป็นการโอนตามคำสั่งศาลมิใช่เกิดจากเจตนาของ พ. จึงไม่อยู่ในบังคับ ป.พ.พ.มาตรา ๑๗๐๐ และ บ. ผู้รับโอนเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามนัยมาตรา ๑๓๓๐ แห่ง ป.พ.พ. พนักงานเจ้าหน้าที่ควรจดทะเบียนให้ได้ ไม่ถือว่าเป็นการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน และเมื่อที่ดินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. แล้วข้อกำหนดห้ามโอนย่อมใช้บังคับต่อไปอีกไม่ได้ เพราะ บ. มิใช่ผู้รับประโยชน์ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๗๐๐ ดังนั้นข้อกำหนดที่ได้จดทะเบียนไว้ย่อมไม่มีผลบังคับต่อไป

๑๖. กรณีผู้ขอไต่ยื่นคำจดทะเบียนขายที่ดินตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เลขที่ ๖๔ ต่อสำนักงานจดทะเบียนที่ดินกลาง ซึ่งจากการตรวจสอบเอกสารของผู้ขอแล้วเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ควรดำเนินการให้ได้ แต่ตามสารบัญญัตจดทะเบียนปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ และไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนไถ่ถอนแต่อย่างใด มีการจดทะเบียนโอนเปลี่ยนมือมาแล้วหลายครั้งและผู้ขายให้ถ้อยคำรับทราบที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว แต่ไม่สามารถติดต่อผู้รับจำนองหรือทายาทของผู้รับจำนองได้ เพราะไม่ทราบว่าใคร มีภูมิลำเนาอยู่ที่ใด รวมทั้งไม่ทราบว่ามีการชำระหนี้จำนองหรือทำการใด ๆ อันทำให้จำนองระงับไปหรือไม่ โดยผู้ขายยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ให้ตามความประสงค์ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายกรรมที่ดินมีมติว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอได้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้สอบถามที่อยู่ของผู้รับจำนองจากนายทะเบียนท้องถิ่นตามที่อยู่ที่ปรากฏในหลักฐานสารบบที่ดินก่อน ถ้าทราบที่อยู่ก็ให้มีหนังสือสอบถามผู้รับจำนองว่าจะยินยอมให้ขายที่ดินรายนี้หรือไม่ แต่ถ้าไม่อาจทราบที่อยู่ได้ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้

๑๗. การซื้อขายที่ดิน ก่อนทำการจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนผู้ขอเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียนราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่น ๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตาม ป.พ.พ. ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๕๗) ฯ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งในขณะจดทะเบียนขาย คู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันเพียงครั้งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญา จะชำระกันภายหลังหรือจะขอปลดส่งเงินกันในเวลาคราวเดียวกันก็ดีหรือหลายคราวก็ดี เมื่อข้อสัญญาได้ตกลงกันไว้ชัดเจนก็สามารถที่จะจดทะเบียนขายได้ และถือได้ว่าการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้ว การชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาขายเท่านั้น หากใช้สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาซื้อขายไม่สมบูรณ์ไม่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยอมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๘ เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๐๐/๒๕๒๗ ในการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่กรมชลประทาน แม้จะยังไม่มีการชำระเงินค่าที่ดินกันก็ตาม หากคู่กรณีมีข้อตกลงชัดเจนเกี่ยวกับข้อกำหนด

ในการชำระราคาไว้ว่า “ผู้ซื้อจะได้โอนเงินค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายทางธนาคาร.....เลขที่บัญชี.....ต่อไป” ในสัญญาขาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถที่จะจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอตามความประสงค์ได้

๑๘. การจดทะเบียนขายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผลมาจากข้อตกลงในการซื้อขายที่ดิน ซึ่งคู่กรณีได้ตกลงกันไว้ก่อนทำการจดทะเบียนโอนเพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายตามที่ได้บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ ซึ่งมีเงื่อนไขสำคัญในการซื้อขายว่าผู้ขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย ในการจดทะเบียนขายของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย จึงต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ว่า ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงซื้อขายทรัพย์สินสิ่งใดต่อกัน และได้ใช้ราคาทรัพย์สินกันแล้วหรือไม่ ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อบันทึกข้อความลงในสัญญาขาย จึงสอบสวนเฉพาะสาระสำคัญที่ทำให้นิติกรรมนั้นๆ มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย กรรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ.๒๕๔๑” ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลรัษฎากร กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนต้องชำระราคาค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและเสียภาษีโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด และเสียอากรตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาจากผู้ขอจดทะเบียนแสดงแล้วแต่ราคาไหนจะสูงกว่า ตามระเบียบกรมที่ดินฯ จึงกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีเพื่อบันทึกข้อความในสัญญาซื้อขายเท่าที่จำเป็นและกำหนดราคาประเมินได้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดอื่นๆ ตามสภาพที่ดิน เช่น ไม่มีถนนตัดผ่าน หรือไม่มีสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นเพียงข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งที่ทำให้มูลค่าของที่ดินนั้นสูงหรือต่ำเท่านั้น ไม่มีผลให้ความสมบูรณ์ของการจดทะเบียนเปลี่ยนไป ประกอบกับไม่มีกฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อผู้ขายต้องนำข้อตกลงอื่นเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินต้องนำมาประกอบการจดทะเบียนด้วย

๑๙. การจดทะเบียนขายที่ดินที่ผู้ขายซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ที่ดินมาโดยนิติกรรมซื้อขายพร้อมกัน ในการเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ผู้มีเงินได้จึงต้องเสียในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลโดยไม่แยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และไม่ต้องพิจารณาว่า การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไรหรือไม่ เนื่องจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวที่ได้กำหนดไว้ในข้อ ๕ (๒) (ก) ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๗๒๕๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ และในข้อ ๒ ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๑๐๕๕๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๑๒๓ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๔๑ ย่อมถูกยกเลิกเพราะขัดหรือแย้งกับคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๒

กรณีการจดทะเบียนขายที่ดินรวมสิบห้าโฉนดตามคำสั่งศาล เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์รวมหลายแปลงในคราวเดียวกันให้แก่บุคคลคนเดียวในสัญญาฉบับเดียวกัน ซึ่งตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป ๑๐๐/๒๕๔๓ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้ไว้จึงต้องถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนฯ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอน อสังหาริมทรัพย์แต่ละราย

เป็นรายโอนคดีเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลรัษฎากร ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๓๒๔๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ข้อ ๖(๑) และ ที่ กค ๐๘๑๐/๑๐๕๔๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ ข้อ ๑

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒/๒๔๗๓ ผู้ซื้อที่ดินซึ่งศาลสั่งขายทอดตลาดไว้โดยสุจริตแม้ยังไม่ได้โอนโอนคดีก็ได้กรรมสิทธิ์

ซื้อที่ดินโฉนดแผนที่ซึ่งศาลสั่งขายทอดตลาดนั้น แม้ยังไม่ได้รับการโอนโอนคดีผู้นั้นก็มีสิทธิในที่ดินนั้นดีกว่าผู้อื่น

เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิยึดทรัพย์ของลูกหนี้ที่ศาลได้ขายทอดตลาด

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๓๕/๒๔๘๑ การชำระราคาไม่ใช่สาระสำคัญแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ตามสัญญาซื้อขาย

ซื้อขายที่ดินกันแต่ยังหาได้ไปจดทะเบียนไม่ ผู้ขายกลับเอาที่ดินนั้นไปขายให้แก่ผู้อื่นซึ่งทราบถึงการซื้อขายรายเดิม ดังนั้น ผู้ซื้อขายรายแรกเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนการซื้อขายรายหลังได้ เพราะเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้อำนาจทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๔-๘๓๕/๒๔๘๔ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่มีตราจองแล้ว ต้องทำกัน ณ ที่จดทะเบียนที่ดินจึงจะสมบูรณ์ จะทำกันที่อำเภอไม่ได้ ตกเป็นโมฆะ

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๑๕/๒๔๘๔ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกัน โดยผู้ซื้อขายได้ชำระราคาที่ดินแล้ว แต่ยังไม่โอนไม่ได้เพราะงานที่ดินส่งโอนดไปยังกรมที่ดินเสีย ผู้ขายจึงมอบที่ดินที่ขายให้ผู้ซื้อครอบครองไปพลางก่อนจนกว่าที่กรมที่ดินจะส่งโอนคดีคืนมาจึงจะทำโอนกัน ผู้ซื้อจึงได้ครอบครองที่ดินนั้นตลอดมา ๔ ปีเศษ ดังนี้ ถือได้ว่าผู้ซื้ออยู่ในฐานะอันจะให้อำนาจทะเบียนสิทธิของตนเกี่ยวกับที่ดินนั้นได้ก่อนแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๐๐/๒๕๐๑ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แม้จะไม่ระบุว่าขายเหมา ถ้าข้อสัญญาแสดงว่า ซื้อขายกันทั้งแปลงตามที่ระบุและทำแผนที่ส่งเขไปไว้โดยตกลงราคาดแน่นอน ระบุเนื้อที่ดินแต่โดยประมาณไม่กำหนดว่าตารางวาละเท่าใด ฯลฯ ถือเป็นการขายเหมา เนื้อที่เกินจากที่ประมาณไว้ ผู้ขายจะเรียกราคาเพิ่มไม่ได้

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๕๐๒ ที่พิพาทเป็นที่ทำประโยชน์แล้วจนเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำใบไต่สวนและทำโฉนดแล้ว พร้อมที่จะมอบให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งได้ร้องขอออกโฉนดไว้ หากแต่เจ้าของที่ดินไม่ไปรับใบไต่สวนและโฉนดจนเกิน ๑๐ ปี เจ้าพนักงานจึงได้สั่งทำลายเสีย ที่พิพาทจึงไม่มีใบไต่สวนและไม่มีโฉนด ครั้นที่พิพาทตกมาเป็นของจำเลย โดยเจ้าของเดิมที่วานั้นยกให้จำเลย จำเลยก็ได้ครอบครองทำประโยชน์มา จำเลยร้องขอให้ศาลสั่งแสดงสิทธิ ศาลก็สั่งแสดงว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองที่พิพาท ที่พิพาทจึงเป็นที่ดินที่อยู่ในความหมายของพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ มาตรา ๖ คือเป็นที่ดินที่อยู่ในประเภทที่ดิน ซึ่งเจ้าของมีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทแห่งกฎหมายที่ดิน เวลาจะโอนขาย

ไม่ต้องให้นายอำเภอรับรองว่าได้ทำประโยชน์แล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่พิพาทขายนี้ ปลัดอำเภอเป็นผู้ทำแทนนายอำเภอ ย่อมเป็นการทำที่ชอบด้วยกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ (๒)

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ คำพิพากษาคตามยอมความว่า จำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ - ๖๔/๒๕๐๖ มาตรา ๑๓๓๒ ใช้สำหรับการขายทอดตลาดหรือขายใน ท้องตลาดตามธรรมดา

กรณีที่ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล แม้ภายหลังเจ้าของอันแท้จริง จะพิสูจน์ได้ว่า ทรัพย์สินนั้น ไม่ใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา สิทธิของผู้ซื้อก็มีเสียไปตาม มาตรา ๑๓๓๐ เจ้าของอันแท้จริงจะยกมาตรา ๑๓๓๒ ขอบังคับให้ผู้ซื้อคืนทรัพย์สินที่ซื้อนั้น โดยจะขอใช้ราคาตามที่ซื้อ มาหาได้ไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖/๒๕๐๖ การซื้อขายที่ดินโดยมิได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ ย่อมไม่ทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยผลแห่งสัญญาซื้อขาย แม้ผู้ซื้อจะได้เข้าครอบครองที่ดินนั้น แต่ถ้าเป็น การครอบครองแทนโดยอาศัยสิทธิของเจ้าของเดิมแล้ว จะอ้างการครอบครอง ประปักษ์ยันทายาทของเจ้า ของเดิมไม่ได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘/๒๕๐๖ ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไว้โดยสุจริต ถึงแม้จะยังมิได้ทำนิติกรรมโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิและมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้ที่อาศัยอยู่ใน ที่ดินนั้นให้ออกไปได้

ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งไว้เป็น กรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่ได้บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตาม มาตรา ๔๕๖

ผู้ครอบครองที่ดินจะรู้หรือไม่ว่ามีการขายทอดตลาด ก็หาเป็นเหตุที่จะยกขึ้นต่อสู้สิทธิของผู้ซื้อ ที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้ไม่

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๓๘/๒๕๐๗ ทำสัญญาจะขายที่ดินให้ผู้ซื้อคนแรก โดยส่งมอบที่ดินให้เขา ครอบครองและได้รับเงินค่าที่ดินไปแล้ว กลับเอาที่ดินนั้นไปจดทะเบียนโอนขายให้คนอื่น โดยผู้รับโอนได้ รู้ถึงความจริงอันเป็นทางให้ผู้ซื้อคนแรกซึ่งเป็นเจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบแล้ว ผู้ซื้อคนแรกก็มีสิทธิขอให้ศาล เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่พิพาทนั้นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๕/๒๕๐๘ เมื่อเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้ตรวจสอบเขตตามที่เจ้าของ ที่ดินหรือตัวแทนนำชี้และการออกโฉนดก็ได้ปฏิบัติตามระเบียบเช่นนี้ ย่อมเป็นการปฏิบัติตามหน้าที่ตาม สมควรแล้ว หากเขตเนื้อที่ไม่ถูกต้อง จะถือว่าเป็นความผิดของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินยอมไม่ได้ ผู้ซื้อที่ดินมิ โฉนดมาโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้วไม่อาจได้กรรมสิทธิ์เพราะที่ดินเป็นสาธารณ สมบัติของแผ่นดิน เช่นนี้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้กรมที่ดินต้องรับผิดชอบ

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๕ บิดาจำเลยได้ออกเงินใช้หนี้แทนโจทก์ไป และโจทก์ตกลงจะยกที่ดินให้จำเลย ต่อมาอีก ๗ วัน โจทก์ก็จดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยดังนี้ ไม่ใช่เป็นการให้โดยเสนหา แต่เป็นลักษณะการซื้อขายที่กัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินนั้น

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐ ที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน หรือที่เรียกกันว่าที่ดินมือเปล่า มีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องจดทะเบียนที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง..... แม้ว่าจำเลยจะได้ตกลงโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์เพื่อชำระหนี้ และได้ทำบันทึกข้อตกลงไว้แล้วก็ดี นิติกรรมนั้นจะจดทะเบียนยังไม่ได้จนกว่าจะได้ประกาศ ตามความในกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๘๙) ข้อ ๕ เสียก่อน เมื่อไม่กระทำการตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์ หากทำให้โจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยทางนิติกรรมไม่

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๑/๒๕๑๓ จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์แล้วไม่ยอมโอนให้ โจทก์จึงฟ้องขอให้บังคับจำเลยโอน ในระหว่างพิจารณามารดาจำเลยได้ฟ้องจำเลยเรียกที่พิพาทคืน เพราะเหตุเนรคุณ ศาลพิพากษาให้เพิกถอนคืนการให้ ถ้าไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย คดีนั้นถึงที่สุดแล้ว แต่ยังไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กลับคืนไปยังมารดาจำเลย เนื่องจากโจทก์คดีนี้ได้ขออายัดไว้ ดังนี้ กรรมสิทธิ์ยังคงเป็นของจำเลยอยู่ และจำเลยอยู่ในฐานะที่จะถูกบังคับให้โอนขายให้โจทก์ตามฟ้องคดีนี้ได้ ส่วนปัญหาในระหว่างโจทก์กับมารดาจำเลยว่าใครจะมีสิทธิดีกว่ากันนั้นจะต้องไปว่ากล่าวกันในชั้นบังคับคดีหรือฟ้องร้องกันใหม่ คำพิพากษาในคดีระหว่างจำเลยกับมารดาจำเลยนั้นเป็นคำพิพากษาให้เพิกถอนคืนการให้ ไม่ใช่คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินใดๆ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) ใช้ยันโจทก์คดีนี้ซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความด้วยไม่ได้

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๒/๒๕๑๓ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า เจ้าพนักงานจะรับจดทะเบียนโอนให้แก่คู่กรณีได้ต่อเมื่อได้มีการประกาศขายกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๘๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๙ ข้อ ๕ เสียก่อน ฉะนั้น การที่โจทก์จำเลยได้ไปอำเภอในวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๐ ตามสัญญา ก็เพื่อจะดำเนินการประกาศขายดังกล่าวข้างต้น แต่จำเลยกลับไม่ยอมประกาศขาย โดยอ้างเหตุว่าโจทก์มีเงินสดชำระเพียง ๒๐,๐๐๐ บาทส่วนอีก ๓๗,๕๐๐ บาท โจทก์จะจ่ายเป็นเช็คลงวันล่วงหน้า ในเมื่อครบประกาศแล้ว ๑ เดือน ข้ออ้างดังกล่าวของจำเลยฟังไม่ขึ้นเพราะเหตุว่าในวันนั้นโจทก์ซึ่งเป็นฝ่ายผู้ซื้อยังไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าที่ดินให้กับจำเลยซึ่งเป็นฝ่ายผู้ขายแต่อย่างใด

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕ สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมในคดียอมมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในกระบวนการพิจารณา

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๓๑/๒๕๑๖ สัญญาซื้อขายระบุว่าถ้าผู้ขายผิดสัญญาไม่ไปทำหนังสือสัญญา และจดทะเบียนการขายตามกำหนด ผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อฟ้องบังคับให้เป็นไปตามสัญญา และยอมให้

ค่าเสียหายแก่ผู้ซื้ออีก ๓๐,๐๐๐ บาท ดังนี้ ค่าเสียหายที่กำหนดไว้นั้นเป็นเบี้ยปรับ เมื่อผู้ขายไม่ชำระตามกำหนด ผู้ซื้อก็มีสิทธิเรียกเอาเงินจำนวนนั้นได้โดยไม่ต้องนำสืบค่าเสียหาย

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๒๕/๒๕๑๖ การขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็ก ผู้ใช้อำนาจปกครองจะทำได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต และผู้ใช้อำนาจจะให้ความยินยอมแก่เด็กโดยมิได้รับอนุญาตจากศาลก็ไม่อาจทำได้เช่นเดียวกัน ทั้งการขายนั้นหมายความว่ารวมถึงสัญญาจะขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็กด้วย เมื่อผู้ใช้อำนาจปกครองไม่มีอำนาจที่จะทำได้ สัญญาจะขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็กย่อมไม่ผูกพันเด็ก เด็กจะอ้างว่าผู้ซื้อผิดสัญญาและจะริบมัดจำหาได้ไม่

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๓๐/๒๕๑๖ แม้หนังสือสัญญาขายที่ดินจะใช้คำว่าสัญญาซื้อขาย แต่ตามพฤติการณ์ที่ฝ่ายผู้ขายคือจำเลยยังครอบครองที่ดินอยู่ และตกลงกันให้โจทก์ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินที่ค้างในภายหลัง ทั้งยังต้องมีการปฏิบัติตามสัญญาต่อไปอีก กล่าวคือ จำเลยจะต้องไปขอแบ่งแยกที่ดินมาโอนให้โจทก์ และเป็นที่ยืนยันว่า เมื่อแบ่งแยกที่ดินและโจทก์ชำระค่าที่ดินให้แล้ว จำเลยจะต้องทำการโอนให้โจทก์ สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗๐/๒๕๑๖ โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยโอนที่ดิน ส.ก.๑ ให้โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายเท่ากับขอบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ แต่เมื่อปรากฏว่าที่ดินพิพาทยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว จึงไม่อาจจะโอนให้กันได้ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๘๗ มาตรา ๙ เมื่อตามกฎหมายไม่อาจจะโอนกันได้ ก็ถือว่า จำเลยผิดสัญญาเพราะไม่ไปจดทะเบียนขายภายในกำหนดอันจะต้องใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ตามสัญญาไม่ได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๐๕/๒๕๑๘ เรื่องราวที่จำเลยลงลายมือชื่อผู้ขายที่ดิน น.ส.๓ ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (อำเภอ) เป็นหลักฐานแห่งสัญญาจะซื้อขายที่ดินอยู่ในตัว

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘๘/๒๕๑๘ ซื้อขายที่ดินมีโฉนด ผู้ซื้อครอบครองแล้ว แต่มีข้อสัญญาจะไปจดทะเบียนโอนและเคยเตือนให้โอน เป็นจะซื้อจะขาย ผู้ซื้อครอบครองกว่า ๑๐ ปี ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๐๖/๒๕๑๘โจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินกันโดยตกลงกันว่าจำเลยจะจัดการโอนกรรมสิทธิ์ภายในกำหนด ๓ เดือน จำเลยผิดสัญญาไม่ไปจัดการจดทะเบียนให้ตามกำหนด โจทก์จึงฟ้องจำเลยให้ไปจัดการจดทะเบียน ดังนั้นสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์จำเลยขาดเป็นโมฆะไม่ เพราะอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้สมบูรณ์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๖/๒๕๑๙ การที่สามีจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์สินเดิมของตนอันเป็นสินบริภคระหว่างสามีภรรยาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๖๒ ด้วยการยกให้โดยเสน่หานั้น จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากภรรยาตามมาตรา ๑๔๗๓ และ ๑๔๗๖ ประกอบด้วยมาตรา ๕๒๕ และ ๔๕๖

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๐/๒๕๒๓ ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๔ ทวิ นั้นการโอนต้องห้ามขัดแจ้ง จึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ ผู้รับโอนครอบครองที่ดินต่างดอกเบี้ยไม่มีสิทธิรับโอนเป็นของตน ต้องคืนที่ดินและรับเงินค่าที่ดินคืนจากเจ้าของเดิม

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๖/๒๕๒๔ โฉนดที่พิพาทออกทับที่ดินของโจทก์ จึงเป็นการออกโฉนดที่ไม่ชอบ แม้จะมีการโอนทางทะเบียนก็ครั้งก็ตาม ผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เพราะผู้ออกโฉนดไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท ผู้รับโอนคนต่อมาแม้จะเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

โฉนดที่พิพาทออกมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้โจทก์ไม่มีคำขอศาลก็มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่พิพาทได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๕๑/๒๕๒๕ บ้านพิพาทปลูกอยู่ในที่ดินของวัด โจทก์จำเลยตกลงซื้อขายกัน โดยไม่มีเจตนาจะรื้อถอนออกไปจากที่ดิน จึงเป็นการซื้อขายบ้านพิพาทอย่างอสังหาริมทรัพย์ แม้สัญญาซื้อขายบ้านพิพาทจะระบุว่าคู่สัญญาจะไปทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนการซื้อขายตามกำหนดในข้อ ๑ แต่ในข้อ ๑ ก็ไม่มีข้อความว่าจะไปจดทะเบียนกันที่ไหนเมื่อใด ทั้งขณะทำสัญญาก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์จำเลยมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนหรือกำหนดวันจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง และหลังจากทำสัญญาแล้ว ก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์เคยเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จึงเห็นได้ว่าเจตนาที่แท้จริงของโจทก์จำเลยประสงค์ให้การซื้อขายบ้านพิพาทเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๙/๒๕๒๕ เมื่อตามสัญญาจะซื้อขาย และแผนที่สังเขปท้ายสัญญาแสดงให้เห็นเจตนาว่าตกลงจะซื้อขายที่ดินด้านทิศใต้ของถนนที่ตัดผ่านทั้งหมด จำนวนเนื้อที่ดินที่ลงไว้ในสัญญาเป็นแต่คาดประมาณว่า เมื่อถนนตัดผ่านจะมีจำนวนเท่าใดแม้ผู้ขายโอนที่ดิน ๘ ไร่ โดยใส่ชื่อผู้ซื้อในโฉนดไปแล้ว แต่เมื่อปรากฏจากการรังวัดแบ่งแยกโฉนดว่าที่ดินด้านทิศใต้ของถนนมี ๑๑ ไร่เศษ ผู้ซื้อจึงชอบที่จะฟ้องบังคับผู้ขายโอนขายที่ดินให้ครบตามสัญญาได้

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๕๕/๒๕๒๕ ที่นาพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกให้แก่ ค. มีข้อความว่าห้ามโอนสิบปีตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๖ การที่ ค. ผู้ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่นาพิพาทอันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำสัญญาจะซื้อขายเงินในระหว่างระยะเวลาการห้ามโอนจะขายที่นาพิพาทให้แก่ อ. เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท และได้รับเงินกับได้รับมอบที่นาพิพาทให้ อ. เข้าครอบครองทำกินแล้ว เพียงแต่ตกลงจะจดทะเบียนการโอนให้เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการห้ามโอนสิบปี ซึ่งเห็นได้ว่าเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อห้ามการโอนตามมาตรา ๓๑ ดังนี้ ขอมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หนังสือสัญญาจะซื้อขายจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ แม้ต่อมาประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ซึ่งห้ามการโอนจะได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมอันมีผลมิให้ใช้บังคับข้อห้ามการโอนในกรณีดังเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็หาทำให้สัญญาจะซื้อขายดังกล่าวเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรกกลับมีผลสมบูรณ์ขึ้นไม่

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗๕/๒๕๒๘ โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินกับ พ. โดยระบุว่าที่ดินตามเนื้อที่ที่ตกลงซื้อขายกันนี้อยู่ทางทิศตะวันออกของที่ดินแปลงใหญ่ จึงเป็นการซื้อขายด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน เมื่อยังมีได้มีการแบ่งที่ดินเป็นส่วนสัด การที่ พ. เอาฉันทรัพย์มาทำสัญญาจะขายให้โจทก์

โดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพันเจ้าของรวมคนอื่น และโจทก์จะฟ้องบังคับตามสัญญาไม่ได้

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๕๔/๒๕๒๘ เมื่อมีกฎหมายบัญญัติว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ จึงต้องถือว่าบุคคลทุกคนได้รู้ถึงบทบัญญัตินั้นแล้ว ผู้ใดกล่าวอ้างว่าไม่รู้จะต้องแสดงให้เห็นพฤติการณ์เฉพาะตัวเป็นพิเศษโดยแน่ชัดว่าตนไม่รู้ และไม่อยู่ในฐานะที่อาจรู้ได้เช่นนั้น

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์รับซื้อฝากที่ดินจากจำเลย ทำหนังสือสัญญาขายฝากกันเองโดยมิได้จดทะเบียนการขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์เพ่งทราบจากนายความว่าสัญญาขายฝากเป็นโมฆะ จึงฟ้องเรียกเงินซื้อฝากคืนจากจำเลยฐานลามิควรได้ จำเลยให้การต่อสู้คดีหลายประการ และว่าคดีขาดอายุความแล้ว ดังนี้ ปัญหาจึงมีว่าฝ่ายโจทก์ได้รู้ว่าตนมีสิทธิเรียกคืนเงินนั้นเมื่อใด ปัญหาดังกล่าวโจทก์มีหน้าที่จะต้องสืบแสดงว่าโจทก์ไม่รู้หรือไม่อยู่ในฐานะที่อาจรู้ได้ว่านิติกรรมระหว่างโจทก์จำเลยเป็นโมฆะ อันเป็นข้อเท็จจริงที่จะนำไปสู่การวินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายในข้อที่ว่าฟ้องโจทก์ขาดอายุความแล้วหรือไม่ ปัญหาข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นสาระสำคัญในประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย การที่ศาลชั้นต้นตั้งคดีสืบพยานคู่ความและฟ้องว่าคดีโจทก์ขาดอายุความแล้วจึงเป็นการไม่ชอบ

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๕๒/๒๕๒๘ เมื่อจำเลยทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนที่ดินมีโฉนดแก่โจทก์ กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงนั้นย่อมโอนไปเป็นของโจทก์ทันที โดยไม่ต้องกระทำการส่งมอบกันอีก การที่จำเลยยังคงยึดถือที่ดินต่อไปเช่นเดิมเป็นเพียงยึดถือไว้แทนโจทก์เท่านั้น หากจำเลยยึดถือเพื่อตนเองไม่ หากจำเลยจะยึดถือเพื่อตนเองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ จำเลยต้องบอกกล่าวแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือให้โจทก์ทราบตามมาตรา ๑๓๘๑ และไม่เป็นการแย้งการครอบครองหรือครอบครองปรปักษ์ต่อโจทก์ตามมาตรา ๑๓๘๒ โจทก์จึงมีสิทธิในที่ดินดีกว่าจำเลย คำสั่งของศาลว่าที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยตามคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์นั้นไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งมีสิทธิในที่ดินดีกว่าจำเลย

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๗๖/๒๕๓๐ จำเลยที่ ๑ ใช้ใบมอบอำนาจปลอมของ อ. ซึ่งเป็นใบมอบอำนาจปลอมโอนขายที่ดินของ อ. ให้จำเลยที่ ๒ โดย อ. มิได้รู้เห็นยินยอมแล้วจำเลยที่ ๒ นำที่ดินไปขายฝากแก่จำเลยที่ ๓ ดังนี้ จำเลยที่ ๒ ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและย่อมไม่มีอำนาจที่จะนำไปขายฝากแก่จำเลยที่ ๓ ได้ โจทก์ซึ่งเป็นทายาทและผู้จัดการมรดกของ อ. จึงมีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของ อ. ตามเดิมได้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๘๕/๒๕๓๒ ผู้ร้องกับพี่สาวซื้อที่ดินมีโฉนดจากจำเลยโดยทำหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ขณะนั้นบนที่ดินมีบ้านพิพาทของจำเลยปลูกอยู่ บ้านพิพาทเป็นส่วนควบของที่ดิน ต่อมาผู้ร้องกับพี่สาวซื้อบ้านพิพาทจากจำเลย แม้จะทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเอง บ้านพิพาทก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องกับพี่สาว ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๗ วรรคสอง (เดิมตรงกับมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง ใหม่) ตั้งแต่วันทำหนังสือสัญญาซื้อขายบ้านพิพาทแล้ว โดยไม่ต้องไปจดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ อีก โจทก์จึงไม่มีสิทธินำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดบ้านพิพาท

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘๗/๒๕๓๒ จำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ระหว่างที่จำเลยไม่อยู่ ต. ขออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ทับที่ดินของจำเลย โดยจำเลยมิได้ยินยอมด้วย ต. ไม่มีสิทธิครอบครอง การที่ ต. นำที่ดินที่พิพาทมาขายให้ ส. แล้ว ส. โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ โจทก์ไม่ได้สิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย โจทก์อ้าง ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ มาใช้บังคับไม่ได้

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๒/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย แต่ยังไม่ชำระราคาไม่ครบถ้วน และยังมีได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่กัน เมื่อ ว. ถึงแก่ความตายและ โจทก์ได้ฟ้องบังคับให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ดังนี้ จำเลยมีหน้าที่จะต้องโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ และโจทก์ก็มีหน้าที่ต้องชำระค่าที่ดินที่ค้างชำระนั้นให้แก่จำเลย เพราะเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาต่างตอบแทน

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๔๔/๒๕๓๓ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามผู้มีสิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นต้นไป นอกจากตกทอดทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ การที่จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาโดยทางมรดกและทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวโดยได้รับเงินกับมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองแล้ว แม้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยประกาศรับมรดกเสร็จแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗๕/๒๕๓๓ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทจากผู้ขายและเข้าอยู่ในที่พิพาทแล้ว แต่เมื่อผู้ขายไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองที่พิพาท เป็นแต่เพียงผู้อาศัยสิทธิของโจทก์อยู่ในที่พิพาท จำเลยย่อมไม่ได้สิทธิดีกว่าผู้โอน จำเลยคงมีสิทธิเท่ากับที่ผู้ขายมีอยู่ จึงเท่ากับอยู่ในที่พิพาทโดยอาศัยสิทธิของโจทก์เช่นกัน ดังนั้น จำเลยอยู่ในที่พิพาทมานานเท่าใดก็ได้ไม่ได้สิทธิครอบครอง เว้นแต่จะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา ๑๓๕๑

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๑๕- ๔๕๑๖/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ขายห้องแถวพิพาทให้แก่จำเลยตั้งแต่ปี ๒๔๘๗ และจำเลยได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเป็นเวลากว่าสิบปี แม้การซื้อขายมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖ ห้องแถวพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยด้วยการครอบครองปรปักษ์แล้ว ตามมาตรา ๑๓๘๒ และแม้จำเลยเป็นบุคคลต่างด้าว แต่จำเลยซื้อเฉพาะห้องแถวไม่มีกฎหมายห้ามบุคคลต่างด้าวเป็นเจ้าของห้องแถว จำเลยย่อมมีสิทธิซื้อห้องแถวดังกล่าว

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๓/๒๕๓๕ ป. ขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) ให้แก่จำเลยแล้ว โดยให้จำเลยเข้าครอบครองและมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่พิพาทให้จำเลย จึงเป็นการโอนการครอบครองให้แก่จำเลยไปแล้ว ป. ไม่มีสิทธินำที่พิพาทไปจดทะเบียนโอนขายให้แก่โจทก์อีก โจทก์จึงไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่พิพาท จำเลยมีสิทธิดีกว่า

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๖๒/๒๕๓๕ ตามหนังสือสัญญาซื้อขายมีข้อความว่า วันที่ ๗ เมษายน ๒๕๒๕ จำเลยได้ขายบ้านพร้อมที่ดิน ๑ แปลง ให้แก่โจทก์เป็นเงิน ๖๐,๐๐๐ บาท ได้รับชำระราคาจากโจทก์แล้ว และยอมมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่โจทก์วันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๒๕ เมื่อสิ้นกำหนดสัญญานี้แล้ว หากจำเลยไม่นำเงินมาชำระคืนในจำนวนดังกล่าว จำเลยจะมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเพียงผู้เดียว สัญญาดังกล่าวเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ ในข้อสัญญาไม่มีข้อความว่าคู่สัญญาจะไปทำการจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง เพียงแต่มีข้อกำหนดในการชำระราคาคืนอันเป็นเงื่อนไขบังคับหลังและข้อกำหนดในการมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่โจทก์อันเป็นเงื่อนไขเวลาเท่านั้น จึงเป็นสัญญาซื้อขายเด็ดขาด หากคู่สัญญาจะซื้อจะขายไม่ เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๕ (มาตรา ๑๕๑ ปัจจุบัน) โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกเงินคืนโดยอาศัยมูลจากสัญญาซื้อขายได้

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๐/๒๕๓๖ ที่พิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการมีข้อกำหนดห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ขณะโจทก์จำเลยซื้อขายที่ดินพิพาทกัน ยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน ดังนั้น การซื้อขายที่พิพาทและการที่จำเลยส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้โจทก์ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ประกอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ (มาตรา ๑๕๐ ปัจจุบัน) แม้โจทก์จะครอบครองที่พิพาทมานานเพียงใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง ที่พิพาทยังเป็นของจำเลยอยู่

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๗/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินโดยหลงเชื่อตามที่โจทก์ฉ้อฉลว่าที่ดินติดถนนสาธารณะไม่มีที่ดินแปลงอื่นคั่นอยู่ ความจริงที่ดินมิได้อยู่ติดถนนสาธารณะ ถือว่าจำเลยแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะซื้อ ทำให้สัญญาซื้อขายที่ดินเป็นโมฆะ

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๕๖/๒๕๓๗ ป. ประมูลซื้อทรัพย์สินพิพาท คือ ที่ดินพร้อมตึกแถวได้จากการขายทอดตลาดในการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาล จำเลยได้ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและขณะที่คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาล ป. ได้โอนขายทรัพย์สินพิพาทให้ผู้ร้องโดยผู้ร้องได้รับโอนโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต ต่อมาศาลพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาท และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพิพาทให้แก่ ป. และผู้ร้อง แม้ ป. เองก็ยังไม่ได้รับความคุ้มครอง เพราะกรณีไม่ต้องตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกได้ซื้อทรัพย์สินพิพาทมาโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต คำพิพากษาที่เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ป. ผู้โอนไม่มีสิทธิในทรัพย์สินพิพาทแล้ว ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และอีกประการหนึ่งการที่มีการโอนทรัพย์สินพิพาทดังกล่าว ก็เป็นการโอนทรัพย์สินพิพาทไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินพิพาทเป็นเรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๕๖ วรรคสอง ซึ่งเป็นกรณีอีกเรื่องหนึ่งหาเกี่ยวข้องกับไม่ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘๖/๒๕๓๘ ความยินยอมให้ทำนิติกรรมของสามีภริยาไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องให้ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะราย จะให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้าและตลอดไปไม่ได้

และโดยสภาพแล้วความยินยอมให้ทำนิติกรรม ผู้ให้ความยินยอมสามารถให้ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะรายหรือตลอดไปได้

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๗๒/๒๕๓๘ มารดาโจทก์ขายและมอบการครอบครองที่พิพาทซึ่งยังอยู่ภายในข้อกำหนดห้ามโอนให้จำเลยโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่ถูกต้องตามแบบและเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามชัดแจ้ง ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๓ เดิม (มาตรา ๑๕๐ ปัจจุบัน) การครอบครองของผู้รับโอนจึงต้องถือว่าเป็นการครอบครองแทนเจ้าของที่พิพาท แม้พ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้ว ก็ยังต้องถือว่าเป็นการครอบครองแทนจนกว่าจะมีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา ๑๓๘๑ หรือจนกว่าเจ้าของที่พิพาทจะแสดงเจตนาสละการครอบครองให้ตามมาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ การที่โจทก์รื้อถอนบ้านไปในระหว่างเวลาห้ามโอนเท่ากับสละเจตนาครอบครองเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตกเป็นโมฆะเช่นกัน คดีเช่นนี้ไม่อยู่ในบังคับต้องฟ้องเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๐๑/๒๕๓๘ สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขายกันได้โอนไปยังจำเลยแล้ว แต่หากจำเลยยังชำระราคาที่ดินให้โจทก์ไม่ครบถ้วน ก็เป็นเรื่องที่จำเลยไม่ชำระหนี้ โจทก์มีสิทธิกำหนดระยะเวลาพอสมควรแล้วบอกกล่าวให้จำเลยชำระราคาที่ค้างชำระให้โจทก์ภายในกำหนดระยะเวลานั้นได้ และถ้าจำเลยยังไม่ชำระ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาซื้อขายแก่จำเลยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๗ และเมื่อโจทก์ได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกที่ดินคืนจากจำเลยตามมาตรา ๓๕๑

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๑๘/๒๕๓๘ จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินให้โจทก์ มีข้อตกลงว่าจะไปจดทะเบียนโอนขายเมื่อออก น.ส.๓ เสร็จแล้ว ต่อมาได้มีการออก น.ส.๓ แต่มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โจทก์รอนพื้น ๑๐ ปี จึงได้ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนขายที่ดิน กรณีจึงต้องด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๕ วรรคแรก ที่การชำระหนี้ด้วยการจดทะเบียนโอนขายที่ดินแก่โจทก์กลายเป็นพ้นวิสัยอันเป็นพฤติการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลัง ซึ่งจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบ จำเลยเป็นอันหลุดพ้นจากการชำระหนี้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนขายที่ดินแก่โจทก์อีกต่อไป เพราะไม่มีข้อตกลงว่าต้องรอนพื้นกำหนดห้ามโอนแล้วจึงจะจดทะเบียนโอนขาย

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๖๐/๒๕๓๘ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๘ กำหนดให้ที่งอกริมตลิ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ตั้งอยู่ริมตลิ่ง เมื่อที่งอกอยู่ติดกับที่ดินมีโฉนดย่อมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงดังกล่าวและเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. เจ้าของที่ดินโดยหลักส่วนควบด้วยผลของกฎหมาย ไม่จำต้องรังวัดขึ้นทะเบียนว่าเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดเดิมเสียก่อนแล้ว จึงจะเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ การที่ ส. ขายที่งอกให้โจทก์ ถือว่าได้แบ่งที่ดินตามโฉนดนั้นขายแก่โจทก์ ไม่ใช่เป็นการขายที่ดินมือเปล่า โจทก์กับ ส. เพียงแต่ทำสัญญาซื้อขายกันเอง จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก โจทก์ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่งอก โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยออกไปจากที่งอก

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖๖/๒๕๓๘ สิทธิเช่าซื้อที่ดินพร้อมอาคารของจำเลยที่มีอยู่ต่อการเคหะแห่งชาติ เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่สามารถซื้อขายกันได้ ข้อตกลงซื้อขายสิทธิดังกล่าวแม้ไม่ทำเป็นหนังสือ

แต่โจทก์ชำระหนี้เนื่องในการซื้อขายแก่จำเลยบ้างแล้ว มีผลผูกพันระหว่างจำเลยผู้ขายกับโจทก์ผู้ซื้อตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์มีอำนาจฟ้องให้จำเลยไปทำการโอนสิทธิดังกล่าวแก่โจทก์ได้

๕๒. คำพิพากษานี้ที่ ๖๘๘๓/๒๕๓๕ สัญญาจะซื้อขายที่ดินและสัญญาซื้อขายที่ดินได้ระบุไว้ว่า โจทก์ซื้อที่ดินมี น.ส.๓ จากจำเลยเนื้อที่ ๑๔ ไร่ จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องส่งมอบที่ดินให้โจทก์จำนวน ๑๔ ไร่ ตามสัญญา ในสัญญาจะซื้อขายระบุว่าราคาไร่ละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท แม้ในสัญญาซื้อขายไม่ได้ระบุราคาไร่ละ แต่ระบุราคารวมเป็นเงิน ๔,๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ไม่เป็นการซื้อขายเหมาทั้งแปลง ส่วนราคาที่ดินที่จำเลยส่งมอบแก่โจทก์จะมีจำนวนเนื้อที่มากหรือน้อยไปกว่าสัญญาเท่าใด และผู้ซื้อผู้ขายจะมีสิทธิและหน้าที่อย่างไร คู่กรณีไม่ต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ในสัญญา และไม่ต้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินทราบในเวลาจดทะเบียนโอน เพราะมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งตามมาตรา ๔๖๖ วรรคแรก เมื่อเนื้อที่ตาม น.ส.๓ ที่จำเลยส่งมอบแก่โจทก์ มีเนื้อที่ ๕ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา น้อยไปกว่าที่โจทก์ตกลงซื้อตามสัญญา ๔ ไร่ ๕ ตารางวา คดีของโจทก์จึงต้องบังคับตามบทบัญญัติมาตราดังกล่าว จำเลยต้องคืนเงินค่าที่ดินจำนวน ๔ ไร่ ๕ ตารางวา เป็นเงิน ๑,๒๐๖,๗๕๐ บาท แก่โจทก์

๕๓. คำพิพากษานี้ที่ ๒๒๔๑/๒๕๔๐ โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้ว โจทก์จึงเป็นผู้ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยสมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ และมาตรา ๑๓๓๐ แม้ต่อมาจำเลยได้ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นก็ตาม ก็เป็นเรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๕๖ วรรคสอง อีกส่วนต่างหาก มิใช่การขายทอดตลาดตกเป็นโมฆะ เมื่อศาลยังไม่ได้มีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โจทก์ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยผู้อาศัยในที่ดินโดยไม่มีสิทธิได้

๕๔. คำพิพากษานี้ที่ ๑๒๐๒/๒๕๔๑ แม้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะได้ทำตามแบบที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๖ ไม่ตกเป็นโมฆะ ก็ยังถือไม่ได้ว่าการซื้อขายสมบูรณ์ชอบด้วยกฎหมาย เพราะมาตรา ๔๕๖ มิได้บัญญัติไว้เช่นนั้น แต่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นนิติกรรมอย่างหนึ่ง การซื้อขายดังกล่าวจะสมบูรณ์ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ จึงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับ ป.พ.พ. บรรพ ๑ ลักษณะ ๔ ว่าด้วยนิติกรรม

๕๕. คำพิพากษานี้ที่ ๕๕๕๗/๒๕๔๑ ขณะทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่า เมื่อสัญญาจะซื้อขายได้ระบุที่ตั้งของที่ดิน และระบุด้วยว่าเป็นที่ดินตามหลักฐานใบนำสำรวจซึ่งได้ระบุจำนวนเนื้อที่ดินที่จะซื้อขายกัน โดยให้ผู้ซื้อสิทธิเลือกเอาที่ดินใดก็ได้ตามใบนำสำรวจและยังระบุด้วยว่าจะชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือเมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้ว ถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อขายที่มีสาระสำคัญครบถ้วนแล้ว จึงสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

๕๖. คำพิพากษานี้ที่ ๕๖๐๑/๒๕๔๑ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาว่าให้เจ้าของที่ดินที่ยังเป็นผู้เยาว์บรรลุนิติภาวะเสียก่อนจึงจะไปโอนที่ดินพิพาทกันได้ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อขายไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นโมฆะและใช้บังคับได้

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๕/๒๕๔๒ สัญญาแบ่งมรดกที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยมีขึ้นก่อนมีโฉนดที่ดิน ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นสิทธิของโจทก์ก่อนมีโฉนดที่ดิน แม้ที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทมีข้อความระบุว่าห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ก็ตาม กรณีก็ไม่ต้องห้ามมิให้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า เพราะไม่ใช่กรณีที่ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น แต่เป็นการโอนให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗๖/๒๕๔๒ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลย มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ การที่โจทก์ชำระเงินค่าซื้อขายที่ดินพิพาทให้จำเลยย่อมเป็นการชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมาย กรณีต้องด้วยมาตรา ๔๑๑ ที่โจทก์ไม่อาจเรียกเงินคืนจากจำเลยฐานลบล้างมิควรได้ หนังสือสัญญากู้เงินฉบับพิพาทที่โจทก์ฟ้องเป็นสัญญาที่จำเลยตกลงยอมรับผิดใช้หนี้ซึ่งมีมูลหนี้มาจากการที่โจทก์ได้ชำระหนี้เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมายย่อม ตกเป็นโมฆะด้วย จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยตามหนังสือสัญญากู้เงินให้แก่โจทก์

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๗๔/๒๕๔๒ โจทก์และ ผ. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) กัน โดยคู่สัญญามุ่งถึงการจดทะเบียนเป็นสำคัญในการโอนสิทธิครอบครองตราใบที่ดินที่โจทก์และ ผ. ยังไม่ได้จดทะเบียนกัน การครอบครองที่ดินตามหนังสือสัญญาการซื้อขายของโจทก์ก็ย่อมเป็นการตอบแทน ผ. ผู้ขายตราใบนั้น เมื่อ ผ.ถึงแก่ความตาย ที่ดินพิพาทย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของ ผ. และ ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม บัญญัติให้เจ้าหนี้ผู้มีสิทธิเรียกร้องฟ้องร้องภายในหนึ่งปีนับแต่เมื่อเจ้าหนี้ได้รู้หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้ามรดก เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องร้องกันภายในกำหนดเวลาดังกล่าว คดีของโจทก์ย่อมเป็นอันขาดอายุความ

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๐/๒๕๔๒ การซื้อขายที่ดินพิพาทซึ่งทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้กระทำในช่วงเวลาที่โจทก์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดแล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์สินย่อมตกอยู่แก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โจทก์ไม่มีอำนาจกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๒๒ และ ๒๔ ดังนั้น การซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ (เดิม) ไม่มีผลบังคับ

การซื้อขายที่ดินพิพาทก่อนโจทก์มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลาย เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ จึงเสียไป ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย ไม่อาจฟังว่ามีการซื้อขายที่ดินพิพาท.....

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๘๗/๒๕๔๒ เอกสารฉบับพิพาทระบุสาระสำคัญแห่งสัญญา คือ ฝ่ายจำเลยตกลงแบ่งขายที่ดินบางส่วนให้แก่โจทก์โดยมีเงื่อนไขเวลาแบ่งชำระราคาที่ดินออกเป็น ๒ งวด งวดแรกชำระให้แก่จำเลย ไปแล้วในวันทำสัญญา งวดที่สองกำหนดชำระในเวลาภายหลังจากวันทำสัญญา โดยโจทก์จำเลยยังมีหนี้ที่จะต้องปฏิบัติต่อกันอีก กล่าวคือโจทก์ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือและจำเลยต้องไปรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ขายตามจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนในสัญญา หาใช่ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายและชำระ

ราคาที่ดินที่ซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในวันทำสัญญา เอกสารฉบับพิพาทจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๙๗/๒๕๔๒ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ ๑ ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครอง หากตกเป็นโมฆะไม่ โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๘

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๑๘/๒๕๔๒ โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยและชำระค่าที่ดินให้จำเลยครบถ้วนแล้ว จำเลยส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ตั้งแต่วันทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทเป็นของ ผ. และ ผ. ได้แจ้งความกล่าวหาว่าคนงานของโจทก์บุกรุกที่ดินพิพาท ดังนี้ เป็นกรณีที่ ผ. มาก่อการรบกวนสิทธิของโจทก์ในฐานะผู้ซื้อในอันจะครองที่ดินพิพาทเป็นปกติสุข เพราะ ผ. มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินพิพาทอยู่ในเวลาที่โจทก์ซื้อจากจำเลย จึงเป็นการรอนสิทธิตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๗๕ เมื่อโจทก์มิได้รู้ในเวลาซื้อขายว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ผ. และจำเลยพิสูจน์ไม่ได้ว่าสิทธิของโจทก์ได้สูญไปโดยความผิดของโจทก์เอง จำเลยจึงต้องรับผิดชอบเงินค่าที่ดินพิพาทพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์

หลังจากที่โจทก์ถูก ผ. อ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นของ ผ. และถูกแจ้งความดำเนินคดีโจทก์ยอมตามที่ ผ. เรียกร้องโดยจะไม่เข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทอีก แต่เมื่อการที่โจทก์ยินยอมตามที่ ผ. เรียกร้องเพราะคนงานของโจทก์จะต้องถูกดำเนินคดีอาญาและมีโทษถึงจำคุกได้ การยอมของโจทก์ดังกล่าวจึงมิได้เกิดขึ้นโดยความสมัครใจ และไม่เป็นการยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้อง ความรับผิดชอบของจำเลยในฐานะผู้ขายจึงไม่อยู่ภายในบังคับอายุความ ๓ เดือน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๘๑ และมีชั้นกรณีโจทก์ฟ้องเรียกเงินคืนฐานลาภมิควรได้ แต่อยู่ภายในบังคับอายุความทั่วไป ตามมาตรา ๑๕๓/๓๐ ซึ่งมีกำหนด ๑๐ ปี

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๗๕/๒๕๔๓ มาตรา ๔๔๖ วรรคสอง มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีจึงอาจกำหนดไว้ในสัญญาเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัตินี้ได้

แม้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจะมีข้อตกลงกันว่า ถ้าพื้นที่จริงของห้องชุดมีมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย คู่สัญญาจะต้องผูกพันตนตามสัญญาและถ้าแตกต่างกันตั้งแต่ว้อยละห้าหรือมากกว่านั้น ราคาที่ต้องชำระจะต้องปรับเพิ่มหรือลดลงตามส่วนโดยการปรับราคาจะกระทำในการชำระเงินงวดสุดท้ายของราคา แต่ศาลก็ต้องตีความสัญญาให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่สัญญาในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีประกอบด้วย โดยเจตนาของคู่สัญญาที่กระทำโดยสุจริตคงมิได้หมายความว่าเนื้อที่ของอาคารชุดจะแตกต่างมากกว่าร้อยละห้าสักเพียงใด โจทก์ก็ต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยไม่อาจปฏิเสธได้ อาคารชุดพิพาทมีเนื้อที่ถ้าจำนวนคิดเป็นร้อยละ ๓๑.๗ โจทก์จะต้องชำระเงินเพิ่มอีกประมาณ ๕๐๐,๐๐๐ บาท รวมทั้งจำเลยได้บังคับให้โจทก์รับมอบชอกมูมห้องที่ติดกันซึ่งมีเนื้อที่อีก ๓๐ ตารางเมตร โดยมีฝากั้นห้องระหว่างเนื้อที่ ๕๕.๕ ตารางเมตร กับ ๓๐ ตารางเมตร เป็นฝากั้นซึ่งเป็นคานรับน้ำหนักของตัวอาคาร โดยจำเลยได้ทำช่องให้เข้าไปได้ทางด้านหลังเพียงเล็กน้อย ส่วนที่ถ้าจำนวนเป็นส่วนหนึ่งของเนื้อที่ชอกมูมห้องที่ติดกัน หากพิจารณาถึงความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณี

แล้วก็หาควรบังคับให้โจทก์ต้องจ่ายเงินเพิ่มเป็นจำนวนมากเพื่อรับเอาเนื้อที่ลำจำนวนที่ไร่ประโยชน์นั้นไม่ และหากโจทก์ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้นอย่างแน่นอน ทั้งศาลจะต้องตีความให้เป็นคุณแก่โจทก์ผู้ต้องเสียในมูลหนี้ตามมาตรา ๑๑ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้เมื่อลำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากโจทก์ได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้ทำสัญญานั้นตามมาตรา ๔๖๖ วรรคสอง อันเป็นผลให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามมาตรา ๓๕๑ จำเลยจึงต้องคืนเงินที่ได้รับไว้จากโจทก์ทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่ได้รับไว้

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๑/๒๕๔๓ หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำระบุว่าเป็นการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ๓ แปลง (น.ส.๓) ๑ แปลง แม้ไม่ระบุเนื้อที่ของแต่ละแปลง แต่ที่ระบุจำนวนเนื้อที่รวมซึ่งเป็นผลบวกของเนื้อที่ดินทั้งสี่แปลง ต่อมามีการโอนสิทธิการครอบครองที่ดินตาม น.ส.๓ ก. ๓ แปลง ส่วนที่ดินตาม น.ส.๓ ไม่ได้โอนสิทธิครอบครองกัน เนื่องจากที่ดินไม่ได้ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน จึงมีการเปลี่ยนที่ดินโดยนำที่ดินที่ติดต่อกับที่ดิน ๓ แปลงข้างต้นมาซื้อขายกัน และคิดราคาที่ดินคำนวณเป็นราคาตารางวา โดยผู้ขายต้องใช้เงินแก่ผู้ซื้อเพราะที่ดินแปลงใหม่มีเนื้อที่น้อยกว่าที่ดินแปลงเดิม ซึ่งราคาที่ดินที่ใช้กันคำนวณแล้วก็ตรงกับราคาที่ตกลงซื้อขายกันแต่แรก แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์กับจำเลยว่าการซื้อขายที่ดินดังกล่าวถือเอาจำนวนเนื้อที่ดินเป็นสาระสำคัญ มิใช่เป็นการขายเหมา การที่จำเลยส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ตกลงกันไว้โดยโจทก์มิได้บอกปิด แต่รับเอาที่ดินและใช้ราคาที่ดินตามส่วนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๔๖ วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ชำระเงินค่าซื้อที่ดินให้แก่จำเลยเกินไปบางส่วนแล้วมาฟ้องเรียกเงินดังกล่าวด้วยเหตุที่จำเลยส่งมอบที่ดินที่ซื้อขายกันขาดตกบกพร่องจากจำนวนที่ตกลงซื้อขายกัน และจำเลยไม่อาจอ้างกฎหมายที่จะรับเงินจำนวนดังกล่าวไว้โดยชอบ เป็นการฟ้องเรียกทรัพย์คืนฐานลามิควรรได้ ตามมาตรา ๔๐๖

จำเลยต้องคืนเงินแก่โจทก์ในฐานลามิควรรได้ตามจำนวนเนื้อที่ดินที่หายไป เมื่อมีข้อสงสัยว่าที่ดินที่ซื้อขายกันนั้นขาดจำนวนไป ๓๕๗ ตารางวา หรือ ๒๕๗ ตารางวา ป.พ.พ.มาตรา ๑๑ ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่คู่กรณีฝ่ายซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้ นั่นก็คือจำเลยผู้ขายนั่นเอง เพราะมูลหนี้ที่ต้องเสียในคดีนี้เป็นการชำระเงินคืนแก่โจทก์ผู้ซื้อ

๖๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๗๔ - ๑๖๗๕/๒๕๔๓ การทำสัญญาจะซื้อขายนั้น ผู้จะขายหาจำต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่จะขายในขณะที่ทำสัญญาไม่ เพียงแต่จะต้องชวนชวหาทรัพย์นั้นมาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อได้ตามกำหนดในสัญญาเท่านั้น.....

๖๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒๓/๒๕๔๓ การซื้อขายที่ดินแบบเหมาข้อมมิได้คำนึงถึงคุณสมบัติเฉพาะตัวของคู่สัญญาเป็นสำคัญ กล่าวคือผู้ซื้อทำสัญญาเพราะพอใจในตัวทรัพย์ที่ซื้อ ส่วนผู้ขายพอใจในราคาของทรัพย์ที่ขาย ใครจะเข้ามาเป็นคู่สัญญาหาใช่ข้อสาระสำคัญของสัญญาไม่ เมื่อโจทก์ที่ ๑ แสดงตัวเป็นตัวละครซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อเข้ารับเอาสัญญาจะซื้อขายที่โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ทำแทนไว้ โดยโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ก็รับรู้ด้วย เพราะเป็นกรรมกรของโจทก์ที่ ๑ เช่นนี้ จำเลยข้อมไม่มีเหตุที่จะปฏิเสธการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาท ส่วนที่จำเลยอ้างว่า การกระทำของโจทก์ทั้งสามเป็นเรื่องการแสวงหาประโยชน์ของโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ในฐานะผู้บริหารของโจทก์ที่ ๑ ก็ดี เป็นการหลีกเลี่ยงการเสีย

ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีก็ดี เป็นเรื่องที่ผู้ถือหุ้นของโจทก์ที่ ๑ หรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าภาษีจะดำเนินการแก่โจทก์ที่ ๑ และที่ ๓ เอง จำเลยจะอ้างเอาเป็นเหตุที่จะไม่ปฏิบัติตามสัญญาหาได้ไม่

๖๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๓๐/๒๕๔๓ เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ย่อมมีผลทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีกและจะโอนแก่กันโดยทางนิติกรรมมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา ฉะนั้น แม้จำเลยจะซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลก็ไม่ได้ได้รับความคุ้มครองและไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท

๖๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๓๑/๒๕๔๓ หนังสือสัญญาซื้อขายมีข้อความในข้อ ๑. ว่า ผู้ขายได้ขายที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๖๕ เลขที่ดิน ๔๘๗ จำนวนเนื้อที่ ๓ งาน ๒๔ ตารางวา ให้แก่ผู้ซื้อเป็นจำนวนเงิน ๑,๕๐๐ บาท และยอมส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๒๔ ย่อมมีความหมายชัดเจนแจ้งว่า ผู้ขายได้ขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อโดยเจตนาส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเท่านั้น ไม่มีถ้อยคำใด ๆ พอที่จะตีความหรือมีความหมายว่าผู้ขายจะไปดำเนินการโอนทางทะเบียนสำหรับที่ดินที่ซื้อขายกันให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนข้อความที่กล่าวไว้ในข้อ ๓. ซึ่งเห็นได้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องการแบ่งแยกที่ดินกันระหว่างผู้ซื้อโดยผู้ขายไม่เกี่ยวข้องด้วย หากเป็นกรณีที่ผู้ขายมีเจตนาจะไปโอนที่ดินทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อไม่

คู่สัญญาผู้เจตนาซื้อขายที่ดินกัน โดยฝ่ายจำเลยส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่โจทก์เท่านั้น หากได้มีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนทางทะเบียนกันไม่ ซึ่งสามารถกระทำได้และโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินที่ซื้อมาจากจำเลย แต่โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์

๗๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๕๖/๒๕๔๓ แม้การซื้อขายที่ดินมือเปล่าระหว่าง ส. บิดาโจทก์ กับ ค. ไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ บรรคแรก ก็ตาม แต่เมื่อ ส. ส่งมอบการครอบครองให้แก่ ค. ถือว่า ค. ได้รับความครอบครองให้แก่ ส. ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ แล้ว แม้มีข้อตกลงว่า เมื่อไถ่ถอนจำนองแล้ว จึงจะโอนที่ดินให้ ส. ก็เป็นเรื่องประสงค์ให้มีหลักฐานทางทะเบียนหลังจากที่ได้โอนสิทธิครอบครองแล้ว เพราะขณะนั้น ค. จำนองที่ดินไว้กับ พ. ไม่อาจโอนทางทะเบียนได้ มิใช่เงื่อนไขอันจะทำให้กลายเป็นสัญญาจะซื้อขาย

๗๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๐๗/๒๕๔๓ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกันในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการต้องห้ามชัดเจนตามกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ (เดิม).....

๗๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๕๒/๒๕๔๓ สัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างโจทก์จำเลย มีข้อความระบุไว้แสดงให้เห็นว่า โจทก์จำเลยประสงค์จะดำเนินการจดทะเบียนสัญญาซื้อขายพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ครบถ้วนบริบูรณ์ตามกฎหมายในภายหน้า สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๗๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๓/๒๕๔๔ สัญญาขายเหมา คือสัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินที่ผู้ขายเสนอขายหมดทั้งจำนวนในราคาที่ตกลงกัน ซึ่งผู้ซื้อต้องผูกพันชำระราคาและผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดตามที่ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีปริมาณมากหรือน้อยกว่าที่คิดคำนวณ

ได้ ดังนั้น เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์จำเลยได้ระบุตัวทรัพย์สินและส่วนของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไว้แน่นอน คือ ที่ดินเนื้อที่ ๑๐๗ ตารางวา แต่ในส่วนของราคาที่ระบุไว้ให้เพิ่มหรือลดลงได้ตามเนื้อที่ซึ่งยังไม่แน่นอนว่าจะมีราคาเท่าใด จึงไม่ใช่สัญญาขายเหมา

จำเลยที่ ๑ กับที่ ๓ ตกลงกันว่าจะสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ดินของโจทก์ จึงให้จำเลยที่ ๑ ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับโจทก์ ระหว่างนั้นได้ดำเนินการจดทะเบียนตั้งบริษัทจำเลยที่ ๒ ขึ้น โดยมีจำเลยที่ ๓ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ และจำเลยที่ ๑ เป็นผู้เริ่มก่อการและผู้ถือหุ้น เมื่อถึงกำหนดก็จดทะเบียนโอนที่ดินเป็นชื่อจำเลยที่ ๓ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ ๑ ร่วมกับจำเลยที่ ๓ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโจทก์ จึงต้องรับผิดชอบตามสัญญาจะซื้อจะขาย

๑๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๔ บ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินในลักษณะตึกราวนบได้ว่า เป็นส่วนซึ่งสภาพเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป บ้านจึงเป็นส่วนควบของที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบ้านซึ่งเป็นส่วนควบนั้นด้วยตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๔๔

๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๕๘/๒๕๔๔ สัญญาพิพาทเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แม้ขณะทำสัญญาจำเลยจะยังไม่บรรลุนิติภาวะก็ตาม แต่กำหนดระยะเวลาส่งมอบที่ดินไว้ภายหลังจำเลยบรรลุนิติภาวะแล้ว โดยมารดาจำเลยลงลายมือชื่อเป็นพยานในสัญญา จึงไม่ตกเป็นโมฆะและใช้บังคับได้

๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส.๓ ก. ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๕๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง จึงไม่มีเหตุที่ผู้ร้องจะปฏิเสธไม่ส่งมอบต้นฉบับ น.ส.๓ ก ตามคำสั่งศาลชั้นต้น

๑๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๓๒/๒๕๔๔ บทบัญญัติ ป. ที่ดินฯ มาตรา ๓๑ มีเจตนาจะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นที่ดินเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอนแม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.

พ.พ. มาตรา ๑๕๐ ส่วนสัญญาจ้างเองเป็นประกันเห็นได้ชัดว่า โจทก์และจำเลยจ้างเองเป็นประกันในวงเงิน เท่ากับราคาที่ซื้อขายกัน ส่วนสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินก็ทำในวันเดียวกับสัญญาจะซื้อขาย เห็นได้ว่า สัญญาจ้างเองเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาจะซื้อขาย โดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันในเรื่องจ้างเองและสิทธิเหนือพื้นดิน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๕

โจทก์ไม่มีสิทธิสละหรือโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายในระยะเวลาห้ามโอน รวมถึงการเข้าแจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทในช่วงเวลานี้ก็ทำไม่ได้ ดังนั้น การยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยจึงถือได้ว่าจำเลยครอบครองไว้แทนโจทก์ ไม่ถือว่าจำเลยแจ้งการครอบครองที่ดินพิพาทจาก โจทก์โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ กรณีไม่ใช่ฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องภายในหนึ่งปี นับแต่เวลาถูกแจ้งการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง

เมื่อสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาท สัญญาจ้างเองที่ดินเป็นประกัน และสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ และมาตรา ๑๕๕ โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียชอบที่จะยกข้อสัญญาที่เป็น โมฆะขึ้นกล่าวอ้างได้ การที่โจทก์ฟ้องขอให้ศาลวินิจฉัยว่าสัญญาต่างๆ ดังกล่าวเป็นโมฆะ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๓๖/๒๕๔๔ เอกสารการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยระบุชื่อ “หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำ” แต่ไม่ได้ระบุข้อตกลงที่เป็นการแน่นอนว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันหรือไม่ เมื่อใด ประกอบกับโจทก์ได้ชำระค่าที่ดินให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา และจำเลยได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์เข้าครอบครองนับแต่วันดังกล่าว เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าโจทก์กับจำเลยไม่มีเจตนาจะจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แม้จะตกเป็นโมฆะเนื่องจากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก แต่โจทก์เข้าครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒

๑๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๖๕๒/๒๕๔๔ คดีก่อนศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยบางส่วน โดยวินิจฉัยว่าจำเลยคดีดังกล่าวจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์คดีดังกล่าวเป็นการทำนอกขอบอำนาจในฐานะผู้จัดการมรดก ย่อมเป็นการเสียเปรียบแก่ทายาทของ จ. และผู้ที่มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิได้ก่อน ทั้งโจทก์คดีดังกล่าวรับซื้อที่ดินพิพาทไว้โดยทราบคืออยู่แล้วว่าทายาทของ จ. และผู้มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทหลายปีแล้ว และควรจะได้รู้อยู่แล้วว่าจำเลยคดีดังกล่าวกระทำในฐานะผู้จัดการมรดก จึงเป็นการไม่สุจริต ดังนี้ การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการซื้อขายที่ดินพิพาทถือว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิ แต่โจทก์ทราบถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวนในที่ดินพิพาทแล้วในเวลาซื้อขาย ฉะนั้น จำเลยซึ่งเป็นผู้ขายจึงไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิต่อโจทก์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๗๖ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามส่วนที่ถูกเพิกถอนการซื้อขายดังกล่าว

๘๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕๒/๒๕๔๕ โจทก์ บ. และทายาทอื่น ส. ได้ขายส่วนของตนในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย เป็นการแสดงเจตนาขายสิทธิในทรัพย์สินมรดกส่วนของทายาทแต่ละคนให้แก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งของ ส. และมีการโอนทางทะเบียนเป็นชื่อของจำเลยแล้ว ย่อมมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย เนื่องจากทายาทแต่ละคนมีอำนาจขายทรัพย์สินมรดกส่วนของตนได้ตามมาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๑๓๕๕ ทั้งถือได้ว่าโจทก์ที่ ๑ จำเลย บ. และทายาทอื่นตกลงแบ่งทรัพย์สินโดยการขายทรัพย์สินมรดกแล้วเอาเงินที่ขายมาแบ่งกันระหว่างทายาทตามมาตรา ๑๓๕๐ วรรคหนึ่ง จึงไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง

๘๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕๕/๒๕๔๕ สัญญาซื้อขายระบุชื่อสัญญาว่าเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย แต่เนื้อหาข้อตกลงในสัญญา ซึ่งตกลงกันว่าในระหว่างที่ผู้ขายยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ ให้ถือว่ายังไม่มีการซื้อขาย แสดงว่าก่อนส่งมอบทรัพย์สินยังไม่มีการซื้อขาย ที่ดินที่ซื้อขายก็มีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดิน การส่งมอบทรัพย์สินนอกจากจะส่งมอบตัวทรัพย์สินก็ที่ดินแล้ว ยังต้องการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยและจำเลยจะชำระเงินส่วนที่เหลือในวันที่โจทก์ส่งมอบที่ดิน คู่สัญญาามีเจตนาจะไปโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายกันในภายหลัง หากมีเจตนาจะให้กรรมสิทธิ์โอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อทันทีในวันทำสัญญาไม่ จึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๘๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๐๕/๒๕๔๕ แม้หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ก็ตาม แต่ก็ยังคงสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นสัญญาซื้อขายโดยโอนการครอบครองในที่ดินให้แก่กัน ทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน และเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่โจทก์

๘๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๐๓/๒๕๔๕ การวินิจฉัยว่าสัญญาที่โจทก์และจำเลยกระทำต่อกันเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ต้องพิจารณาถึงข้อความในสัญญาประกอบกับเจตนาของโจทก์หรือจำเลยในขณะที่ทำสัญญา ยิ่งกว่าชื่อของสัญญาที่ทำต่อกัน แต่สัญญาจะซื้อจะขายในคดีนี้เป็นแบบพิมพ์ที่ให้คู่ความกรอกข้อความตามที่ต้องการเอง ซึ่งไม่ปรากฏข้อความไว้ว่าทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกันเมื่อใด แม้จะมีการกำหนดราคาที่ดินว่าไร่ละ ๑๕,๕๘๗ บาท ซึ่งคำนวณตามเนื้อที่ดินแล้วเป็นเงิน ๖๘,๕๐๖ บาทเศษ ก็ตาม แต่เมื่อเงินมัดจำที่โจทก์วางแก่จำเลยระบุจำนวน ๖๓,๐๐๐ บาท และในช่องจำนวนเงินส่วนที่ต้องชำระอีกกลับมีการขีดไว้ แสดงว่าไม่มีราคาที่จะต้องชำระกันอีก ทั้งการที่จำเลยมอบการครอบครองที่ดินให้โจทก์ตั้งแต่วันทำสัญญาก็ไม่มีพฤติการณ์ใดที่แสดงว่าโจทก์กับจำเลยมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินในภายหลังอีก ส่วนราคาที่ดินที่ค้างชำระอีก ๕,๕๐๖ บาท ก็แสดงว่าจำเลยไม่คิดใจที่จะรับจากโจทก์แล้ว ดังนั้น การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่ามีการตกลงกันด้วยวาจาว่าจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินในภายหลังนั้น จึงเป็นการสืบพยานบุคคลประกอบข้ออ้างอย่างใดอย่างหนึ่งว่ายังมีข้อความเพิ่มเติมข้อความในเอกสารนั้นอยู่อีก อันเป็นการต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๕๔ (ข) ไม่อาจรับฟังพยานบุคคลเช่นนี้ได้ หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำ

ประโยชน์ดังกล่าว จึงมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ยังคงสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นสัญญาซื้อขายโดยโอนการครอบครองในที่ดินให้แก่กัน ซึ่งทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน และเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่โจทก์ได้

๘๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๑๐/๒๕๔๖ ศ. ขายฝากบ้านซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินของวัดแก่ ล. ภริยาโจทก์ แม้ระบุชื่อสัญญาว่าขายฝากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื้อหาสัญญาระบุขายฝากบ้านพร้อมที่ดิน ครั้นเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์คืน ล. อาศัยสัญญาขายฝากไปทำสัญญาเช่าที่ดินจากวัดทันที โดย ล. รับซื้อฝากบ้านเพื่ออยู่อาศัย มิใช่รื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงถือได้ว่าเป็นการขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ประกอบด้วยมาตรา ๔๕๑ ล. ไม่ใช่เจ้าของบ้าน เมื่อ ล. ถึงแก่กรรมโจทก์ซึ่งเป็นทายาท จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากบ้านและเรียกค่าเสียหายจากจำเลย

๘๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๔/๒๕๔๖ ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ ว. นำที่ดินพิพาทของโจทก์ไปขออนุญาตออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ชอบ และ ว. ไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท การที่ ว. นำไปขายให้จำเลย แม้จำเลยจะซื้อและจดทะเบียนการซื้อขายโดยสุจริตก็หาไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทไม่ เพราะผู้ซื้อต้องรับไปเพียงสิทธิของผู้ขายเท่านั้น เมื่อ ว. ผู้ขายไม่มีสิทธิ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทด้วย

๘๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๔๑/๒๕๔๖ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง การซื้อขายที่ดินจะต้องพิจารณาถึงเจตนาของคู่กรณีจะทำสัญญาว่าประสงค์จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลังหรือไม่ หากไม่มีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มีผลให้สัญญาตกเป็นโมฆะเพราะมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด หากมีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาจะซื้อขาย

สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทปรากฏว่า ไม่มีข้อความตอนใดที่แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์และจำเลยว่าจะประสงค์จะให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง จำเลยไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์บังคับจำเลยให้ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทไม่ได้ การที่โจทก์แจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในภายหลังและจำเลยไม่ไปตามกำหนดนัด ถือไม่ได้ว่าเป็นการผิดสัญญาซื้อขายอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์

๘๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ ศ. โอนขายที่ดินมีโฉนดอันเป็นที่ดินแปลงเดิมให้ บ. เมื่อปี ๒๕๑๙ ขณะที่โอนที่ดินแปลงเดิมไปมีที่งอกริมตลิ่งเกิดขึ้นแล้ว เพราะ ศ. ขออนุญาตออกโฉนดตั้งแต่ปี ๒๕๑๖ แต่ยังไม่เป็นที่ยุติว่ามีส่วนที่เป็นที่งอกมากน้อยเพียงใด เพราะการออกโฉนดยังไม่สำเร็จบริบูรณ์ และไม่เคยมีการบันทึกในโฉนดเดิมไว้ให้ปรากฏการเกิดมีที่งอกขึ้นมาในที่ดินย่อมจะต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๓๐๘ เมื่อที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกได้โอนให้ บ. ไปแล้ว ที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกย่อมตกคิดไปเป็นของผู้ซื้อโดย

ผลของกฎหมายดังกล่าว ส. พ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่เคยมีอยู่ แม้ว่า ส. จะได้ขอยกออก โฉนดที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกค้างไว้แล้ว ต่อมาในปี ๒๕๒๒ ได้มีการออกโฉนดที่ดินสำเร็จบริบูรณ์เป็นชื่อของ ส. ก็ไม่ทำให้ ส. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกนั้น และไม่มีอำนาจที่จะขายที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกให้โจทก์ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิไปกว่า ส. และเมื่อจำเลยรับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกมรดกจากเจ้าของเดิมมาโดยถูกต้อง ย่อมทำให้ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่งอกนั้นด้วยโดยผลของกฎหมาย

ค่าธรรมเนียม

- ค่าจดทะเบียนขาย เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๒ ข้อ ๒ (๗) (ก)) หรือร้อยละ ๐.๐๑, ๐.๐๐๑ ตาม ข้อ ๒ (๗) (ข) (ค) (ง) แล้วแต่กรณีของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) และ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗

กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

- กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน (มาตรา ๔๒ แห่ง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตร พ.ศ.๒๕๑๗)

- ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือ ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (มาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๒) โดย ส.ป.ก. จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายแต่ตกลงให้ ส.ป.ก. เป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นก็ไม่ได้รับยกเว้น

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑)

- สหกรณ์ที่เกี่ยวข้องในกิจการที่มีกฎหมายให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติ สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ ปัจจุบันคือมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๐๖๔๕๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๗ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

- การที่สหกรณ์ซื้อบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าบ้านปลูกอยู่ในที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนของบ้านดังกล่าวก็

ยอมได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๕๒๖๑ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๒๒)

- กลุ่มเกษตรกรเกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้กลุ่มเกษตรกรได้รับ ยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (ข้อ ๕ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๖) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๑๗๖๔ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดินกรณีกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้ซื้อ คงได้รับยกเว้นเฉพาะในส่วนที่กลุ่ม เกษตรกรมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียกฎหมาย แต่คง ลงให้กลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้แก่ผู้ขายก็ไม่ได้รับยกเว้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๒๗๖๓ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๑๘๓ ลง วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเกี่ยวข้อง และมีหน้าที่จะต้องเป็นฝ่ายเสียค่าธรรมเนียม ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ส่วนกรณีอีก ฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม หากมีหน้าที่จะต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๒๔)

- การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามมาตรา ๑๖ (๑) และ (๒) และการ บริจาคอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชน ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากรกรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติ กรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๒ ตรี แห่งพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๕ (ปัจจุบันคือ ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ. ๒๕๔๖) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๐๖๑๐/ว ๑๕๗๕๕ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๓๕)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีขายอสังหาริมทรัพย์

- หลักเกณฑ์การคำนวณภาษี วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ มี รายละเอียดดังนี้

เพื่อให้เจ้าพนักงานสรรพากรถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการตรวจและแนะนำสำหรับการเสียภาษีเงิน ได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์ กรมสรรพากรจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๘/๒๕๒๘ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้และกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่ต้องกำหนดราคาขาย ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๘

ข้อ ๒ คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความว่า รวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ไม่รวมถึง

(๑) การขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

(ข) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจนั้นมีได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

(๒) การโอนทางมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๓ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หมายถึง บุคคลธรรมดา ผู้ถึงแก่ความตาย กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล

ข้อ ๔ การขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามข้อ ๓ มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ดังนี้

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการได้รับมรดก การให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

ข้อ ๕ การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณจากราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินกำหนดขึ้นในกรณีโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๖ วิธีปฏิบัติในการเสียภาษีเงินได้นुकคลธรรมดา ผู้จ่ายเงินได้ให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน ขณะที่มีการจดทะเบียน ดังนี้

(๑) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(๒) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (๑) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา ตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้ หักจากเงินได้พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือ ครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” ตามวรรคหนึ่ง (๑) และ (๒) หมายถึง จำนวนปี นับตั้งแต่ปีที่ ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี และเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ถือว่า ผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้ ผู้โอนมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน ขณะที่มีการจดทะเบียน โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามวรรค หนึ่ง ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตาม (๑) และ (๒) เฉพาะกรณีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่ง ในทางการค้าหรือหากำไรที่ต้องชำระใน ขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน เมื่อ คำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

ข้อ ๗ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๖ จะเลือกเสียภาษีโดยไม่นำไปรวมคำนวณ ภาษีกับเงินได้อื่น ตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากรได้ ดังนี้

(๑) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดย เสน่หา หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งไว้แล้ว

(๒) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร แต่ได้ ยื่นรายการแสดงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคำนวณภาษีโดยหักค่าใช้จ่ายตามความ จำเป็นและสมควร โดยจำนวนภาษีที่คำนวณได้ต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย และเมื่อนำภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามข้อ ๖ มาหักออกแล้วมีภาษีที่ชำระไว้เกิน ผู้มีเงินได้มีสิทธิขอคืนภาษี

เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่ารวมถึงเงินได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความใน

ประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งตามข้อ ๖ ไว้แล้ว

ข้อ ๘ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งตามข้อ ๖ และได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไว้แล้ว เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ เฉพาะกรณีผู้มีเงินได้ดังกล่าว ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้นั้นคืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษีที่ถูกหักไว้นั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ ๙ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งไว้ตามข้อ ๖ ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มารวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่นตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร โดยต้องคำนวณหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร

ข้อ ๑๐ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

(๑) การโอนโดยทางมรดกซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทายาท ไม่ว่าจะทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๓) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีไม่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เฉพาะกรณีที่ผู้โอนได้รับค่าตอบแทนเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่โอนนั้นเพื่อกิจการผลิตสินค้าของตนเอง

(๕) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๖) กรณีสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นของบุคคลอื่น ตามมาตรา ๑๓๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการถูกแย่งการครอบครอง และมีได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้นภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ซึ่งเป็นเหตุให้การครอบครองสิ้นสุดลงตามมาตรา ๑๓๗๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลอื่นได้สิทธิครอบครองไปตามวรรคหนึ่ง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๓) กรณีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามวรรคหนึ่ง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๔) การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๕) การแก้ไขหรือการเพิ่มเติมชื่อผู้สมรสในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรส ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๐) กรณีครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียงกัน เนื้อที่เท่ากัน แต่ถือโฉนดที่ดินไว้ผิดสับเปลี่ยนกัน เมื่อได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขชื่อในโฉนดให้เป็นการถูกต้องแล้ว โดยมีได้มีเจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๑) กรณีปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าเป็นตัวแทนถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์แทนตัวการ เมื่อตัวแทนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน การโอนดังกล่าว ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีดังต่อไปนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(๑) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้แก่ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลตามความในมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นหรือรัฐวิสาหกิจ ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้จ่ายเงินดังกล่าวจ่ายนั้น เป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๒) กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนราชการหรือหน่วยงานตามที่กล่าวใน (๑) เป็นผู้ทอดตลาด ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าขายทอดตลาดนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๓) กรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าตอบแทนจากการเวนคืนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

ข้อ ๑๒ ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือตอบข้อหารือ หรือทางปฏิบัติใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

- กรณีผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชคนิติบุคคล ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน เป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

- กรณีผู้โอนเป็น “บริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอื่นหรือรัฐวิสาหกิจ หรือการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนราชการหรือหน่วยงานดังกล่าวให้คำนวณเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ใช้ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรที่แก้ไขใหม่ (หนังสือกรมสรรพากรด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

- ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นนิติบุคคลจัดตั้งตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ จึงไม่อยู่ในข่ายถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๕ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๕๔๑๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๒๘)

- มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งปันให้แก่ทายาท ถ้ามีผู้จัดการมรดกและผู้จัดการมรดกจะขาย การหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ให้คิดแบบเป็นทรัพย์สินมรดก ส่วนจำนวนปีที่มีการถือครองให้นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันขาย

ส่วนมรดกที่ทายาทรับไปแล้ว การคำนวณปีที่ถือครองก็นับจากวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันที่ทายาทขาย ไม่ใช่ นับตั้งแต่วันที่ทายาทจดทะเบียนรับมรดก

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/ว ๑๒๕๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๓๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๕)

- กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาอย่างเดียวกัน วันได้มาในปีเดียวกัน เมื่อมีการโอน การคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณรวมกัน แต่ถ้าวันได้มาต่างปีกันการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองในที่ดินแต่ละแปลง

- กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาต่างกัน การคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

- กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินหลายแปลงเมื่อมีการโอน ให้คำนวณภาษีฯ ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกที่เป็นส่วนของที่ดินแปลงเดิมทั้งแปลงให้คำนวณตามมูลเหตุการได้มาและจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

(๒) ที่ดินแปลงแยกต่างแปลงของที่ดินแปลงเดิมการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามมูลเหตุการได้มา เนื้อที่และจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม ได้เท่าใดให้รวมเข้าด้วยกัน

- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภริยา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของการคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณโดยถือว่าสามีและภริยาเป็นหน่วยเสียภาษีเดียวกัน

(หนังสือกรมสรรพากร คำวนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๕๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๑๕๔ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

- การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากการขายที่ดินที่ได้รับจากการจัดรูปที่ดิน ให้ถือมูลเหตุของการได้มา จำนวนปีที่ถือครองตามหลักฐานที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิของที่ดินแปลงเดิม ก่อนการจัดรูปที่ดิน

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๕๒๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๕๕๕๕ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗)

- วันที่มีการโอนตามมาตรา ๔๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร หมายถึง วันที่ผู้ซื้อผู้ขายได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิใช่วันที่ผู้ทอดตลาดเคาะไม้ตกลงสนองรับคำสุ้ราคา

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๗๕ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐)

- การที่บุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนหนึ่งแปลงให้กับผู้ซื้อรายเดียวและได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายครั้งๆ ละส่วน การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งนั้น (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๐๔๔๕ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐)

- การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล โดยอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับมาทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา เฉพาะเงินได้จากการขายในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

- เงินได้จากการขายบ้าน โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นซึ่งโดยปกติใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เฉพาะกรณีที่มีเงินได้ได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยจดทะเบียนโดยการได้มาใน พ.ศ. ๒๕๔๐ และขายอสังหาริมทรัพย์นั้นภายหลังจากการจดทะเบียนไม่น้อยกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม

- ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน

กรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชนและกรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อกิจการขนส่งมวลชน โดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งกรณีที่ตกลงกันได้ หรือกรณีที่ตกลงกันไม่ได้และได้ตราพระราชบัญญัติฯ ในทางปฏิบัติต้องมีการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา

(ก) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืน และอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืนเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามมาตรา ๔๒ (๑๗) แห่งประมวลรัษฎากร และข้อ ๒ (๒๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๕)ฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และนำส่งตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้า หรือหากำไรตามมาตรา ๓ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ สำหรับการโอนก่อนตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ หรือตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ สำหรับการโอนตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรตามมาตรา ๕๑/๑๐ วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (๖) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพราะเป็นใบรับจากการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๒) กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นนิติบุคคล

(ก) ภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคล รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าทดแทนที่จ่าย ตามมาตรา ๖๕ ทวิ

แห่งประมวลรัษฎากร เท่านั้น ไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ ๑ ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๕ ตีร แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขาย ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๓๓/๑ แห่งประมวลรัษฎากร มีไว้ในประกอบการกิจการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ สำหรับการโอนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ หรือมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ สำหรับการโอนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๔ เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของจำนวนเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๕๑/๖ (๓) และมาตรา ๕๑/๑๐ วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ ตามลักษณะตราสาร ๒๘.(ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพราะเป็นการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย และเป็นใบรับสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้การจำยอม

(ก) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ ๑ ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา ๕๐ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่ง เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๕๑/๑(๔) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีบุคคลธรรมดาจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ โดยได้รับค่าตอบแทนตามข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องชำระอากรเป็นตัวแทนการปิดแสตมป์

บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (๖) ใบรับแห่งบัญชีอัตราดอกเบี้ย และตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๒๕

(๔) กรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้การจำยอม

(ก) ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ ๑ ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่ง เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๖๕ ทริ แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๕๑/๑(๔) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีนิติบุคคลจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ โดยได้รับค่าตอบแทน ตามข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องชำระอากรเป็นตัวแทนการปิดแสตมป์ บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘.(๖) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๒๕

(หนังสือกรมสรรพากร ค่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๖๓๕๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เวียน โดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๓๒๘/ว๓๕๘๖๘ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)

- การเรียกเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีขายทอดตลาด และเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๑) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๑.๑) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด

(ก) กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นบุคคลธรรมดา ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอน โดยปฏิบัติตามข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๘/ว ๒๓๔๖๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๕

(ข) กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล กรณีผู้ซื้อได้มิใช่ราชการหรือองค์การของ รัฐบาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โดยคำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า โดยปฏิบัติตามข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๓๔๖๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๕

(ก) กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และทางราชการหรือองค์กรของรัฐบาล เป็นผู้ซื้อได้ รัฐบาล องค์กรของรัฐบาลฯ มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่อย่างใด ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘

(๑.๒) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ก) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ตามมาตรา ๔๒ แห่งประมวลรัษฎากร และกฎกระทรวง (ฉบับที่ ๑๒๖) พ.ศ. ๒๕๐๕ ข้อ ๒ (๒๕) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย โดยปฏิบัติตามข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔

(ข) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล รัฐบาล องค์กรของรัฐบาลฯ ที่เวนคืนมีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าทดแทน กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่อย่างใด ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘

(๒) ภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒.๑) การขายทอดตลาด ไม่ว่าผู้ถูกขายทอดตลาดจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือเป็นนิติบุคคล และไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ถ้ากรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ ๓.๓ จากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

(๒.๒) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ก) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ถ้าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๑) ถึง (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ แล้ว ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๔ (๖)(ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

(ข) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล และได้รับค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมิได้ใช้ในการประกอบกิจการ จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของรายรับจากค่าทดแทน ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๕๒๘ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๘)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรมที่ดินต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ตาม พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ โดยเริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นไปตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๑๐๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๕๕๓ ลงวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๔๒ โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑. คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหมายความว่ารวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่ามีประโยชน์ค่าตอบแทนหรือไม่

๒. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณี ที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้ค้ำประกันว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้ถูกส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการโดยการถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้

ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๕๕) พ.ศ. ๒๕๓๕

(บ) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามที่กล่าวใน ๓

(ก) “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(ข) “การนับระยะเวลาการได้มา” ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยการนับระยะเวลาดังกล่าวให้นับตามมาตรา ๑๕๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

๓. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ตาม ๒ (๑) ถึง (๕) และเฉพาะกรณีที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๒) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(ก) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสของผู้ตาย ส่วนของสินสมรสของคู่สมรส (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนของสินสมรส (อีกกึ่งหนึ่ง) ที่เป็นมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เช่น สามีและภริยาไม่มีบุตรด้วยกัน สามีถึงแก่ความตาย ต่อมาภริยาได้ขายสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปทั้งหมดภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์ (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่เป็นมรดก (อีกกึ่งหนึ่ง) ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ข) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขาย มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

(ข) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมตาม ๕ (๑) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(ค) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีizinนิติบุคคลตาม ๕ (๒) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว

(ง) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส คู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(จ) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดโดยกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๕) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(๖) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

(๗) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

๔. การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ค.๑๖) สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ค.๑๖)

(๒) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ค.๑๖) ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาประเมินทุนทรัพย์

(๓) ภายใต้บังคับ (๑) และ (๒) กรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนอง ให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย

แต่อย่างไรก็ตาม หากปรากฏหลักฐานจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรในภายหลัง พบว่าราคาซื้อขายที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ค.๑๖) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรยังคงมีอำนาจในการติดตามประเมินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาซื้อขายที่แท้จริงที่สูงกว่าต่อไปได้

อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)

๕. การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ที่ได้ขายไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๒ (๖)

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสน่หา การครอบครอง ปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือ แลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

- ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกที่เจ้ามรดกได้มาเกิน ๕ ปี ให้แก่ผู้รับ
พินัยกรรมซึ่งมิใช่ทายาทโดยธรรม

๑. การโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกที่เจ้ามรดกได้มาเกิน ๕ ปี

กรณีผู้จัดการมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน ซึ่งเจ้ามรดกได้ถือครองมาเกิน ๕ ปีแล้ว ให้แก่ตนเองในฐานะทายาทตามพินัยกรรมโดยผู้รับโอนมรดกมิใช่ทายาทโดยธรรมและกรณีผู้จัดการมรดกได้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง โดยผู้รับโอนมรดกเป็นหลานตาของเจ้ามรดกและมารดาของผู้รับโอนยังมีชีวิตอยู่ หากการโอนที่ดินได้กระทำเมื่อพ้นกำหนดเวลา ๕ ปีแล้ว การโอนกรณีดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีทายาทผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ได้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับตามพินัยกรรมแม้ว่าจะขายภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่เป็นผู้รับพินัยกรรม ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๖) (ข) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ เช่นกัน

๒. การนับระยะเวลาได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และการรับมรดกของทายาทตามพินัยกรรม

(๑) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองทางมรดกให้แก่ทายาทผู้รับพินัยกรรมที่มิใช่ทายาทโดยธรรมซึ่งได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ การนับระยะเวลาการถือครองของผู้โอน ให้นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ถึงวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ส่วนการนับระยะเวลาได้มาของทายาทผู้รับโอน ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๕๕๕ แม้ว่าจะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนแก่ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทะเบียนโฉนดที่ดินก็ตาม

(๒) การโอนที่ดินโดยทางมรดก ซึ่งไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมเท่านั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔ (๖) (จ) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ แต่หาก

เป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกที่เจ้ามรดกได้กระทำเมื่อพ้นกำหนดเวลา ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มา ไม่ว่าผู้รับพินัยกรรมจะเป็นใครก็ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๑๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

ค่าอากรแสตมป์

- ให้ชำระอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน มีจำนวนตั้งแต่ ๒๐๐ บาท ขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท เรียกเก็บ ๑ บาท จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

- การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันเพียงบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ จะต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์จากราคาทุนทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายที่ดินทั้งหมด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

(หนังสือกรมสรรพากร ค่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

- การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อได้จำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นในวงเงินที่สูงกว่าราคาซื้อขาย เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนซื้อขายหรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔ ตอบข้อหารือ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๘๘๔ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔)

- อากรแสตมป์ กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้หนังสือศาลซึ่งมีรายละเอียดว่า “ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน.....บาท ไว้แล้ว ตามใบสลักหลังตราสาร (อ.ส.ร.) เลขที่.....วันที่.....” ที่มีถึงพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นหลักฐานการชำระค่าอากรแสตมป์ โดยไม่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ในกรณีดังกล่าวอีก และกรณีเสียอากรไม่ครบถ้วนถูกต้อง กรมสรรพากรจะเรียกเก็บเพิ่มเติมต่อไป

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๕๑ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ หนังสือกรมสรรพากร ค่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๘๕๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๕๕๒๓ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๑)

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ตาม มาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร รายละเอียดตาม ข้อ ๑๑ ของคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตาม

มาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนและค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ดังนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าระยะเวลาดังกล่าว จะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อตาม (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๑

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนและค่าจดทะเบียนจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ดังนี้

(๑) การขายห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ไม่ว่าระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองห้องชุดที่ซื้อตาม (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายห้องชุดนั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอาคารชุดออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ทั้งนี้กรมที่ดินได้เวียนทำความเข้าใจดังนี้

๑. ตามความในข้อ ๑ (๑) ที่ระบุว่า “.....โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี.....” นั้น มิได้หมายความว่าต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านขณะจดทะเบียนขายเท่านั้น แม้ว่าขณะจดทะเบียนขายผู้ขายจะไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ถ้าได้เคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ก็อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ

๒. การขาย หมายรวมถึง ขายตามคำสั่งศาล โดยผู้จดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานทะเบียนบ้านหลังที่ขายซึ่งมีชื่อผู้ขายอยู่ในทะเบียนบ้านตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ เพื่อประกอบการขอใช้สิทธิลดค่าธรรมเนียมด้วย

๓. ในการจดทะเบียนขาย และการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑) (ท.ด.๑ ก) เรื่องราวขอจดทะเบียนฯ (อ.ข.๑๕) และหนังสือสัญญาขาย ว่า “ การจดทะเบียนขาย / จำนอง รายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตราการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง”

๔. เนื่องจากการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมานี้ กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ดังนั้น การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมาจึงได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/ ๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

๕. การลดค่าธรรมเนียมการขายอสังหาริมทรัพย์ / ห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ดังกล่าว เป็นคนละกรณีกับการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ฉะนั้น แม้ว่าการจดทะเบียนขายจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมา แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามปกติ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้กรณีขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ข้อ ๒ (๖๒) นั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดแล้ว จึงจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่มีสิทธิไปยื่นเรื่องขอคืนเงินภาษีที่เสียไปต่อสำนักงานสรรพากรพื้นที่ได้

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

- สรุปหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายและจำนองตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง พร้อมด้วยคำถาม - คำตอบ

หลักเกณฑ์

๑. อสังหาริมทรัพย์ที่ขายต้องเป็น บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ

๒. “สิ่งปลูกสร้างอื่น” ตาม ๑. ต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าโดยสภาพไม่ได้ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เช่น โกดังเก็บของ ย่อมไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๓. ผู้ขายต้องเป็นบุคคลธรรมดา เนื่องจากนิติบุคคลไม่สามารถมีชื่ออยู่อาศัยในทะเบียนบ้านได้

๔. ผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าระยะเวลา ดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม ซึ่งหมายความว่า

๔.๑ คำว่า “อสังหาริมทรัพย์นั้น” หมายถึง บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรือห้องชุด ที่ขายเท่านั้น ไม่รวมถึงที่ดิน

๔.๒ กรณีขายบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรือห้องชุด เพียงอย่างเดียว และอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีเจ้าของหลายคน และเจ้าของทั้งหมดขาย ไม่จำเป็นว่าผู้ขายทุกคนต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขาย ผู้ขายคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านก็ได้รับสิทธิ

ตัวอย่าง บ้านเป็นของ ก. ข. ค. รวมสามคน แต่ทะเบียนบ้านมีชื่อ ก. เพียงคนเดียวและมีชื่อมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้าน ต่อมา ก. ข. ค. ขายบ้านร่วมกัน ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมจากราคาประเมินบ้านทั้งจำนวน

๔.๓ กรณีขายบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น พร้อมที่ดิน ที่จะได้รับสิทธิ ผู้ขายต้องเป็นเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้าน แต่ไม่จำเป็นว่าผู้ขายทุกคนต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน ผู้ขายคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ก็ได้รับสิทธิ

ตัวอย่างที่ ๑ ที่ดินและบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. แต่ทะเบียนบ้านมีชื่อ ค. เพียงคนเดียวและมีชื่อมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้าน ต่อมา ก. ข. ค. พร้อมใจกันขายที่ดินและบ้านดังกล่าว ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมการขายจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและบ้านทั้งจำนวน

ตัวอย่างที่ ๒ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. ภายหลังมีการปลูกบ้านลงบนที่ดินโดยบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ค. เพียงคนเดียว และในทะเบียนบ้านก็มีชื่อ ค. เพียงคนเดียว กรณี ก. ข. ค. ขายที่ดินพร้อมบ้านในคราวเดียวกันจะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินและบ้านส่วนของ ค. เนื่องจาก ก. กับ ข. ไม่ใช่เจ้าของบ้านที่ขาย ส่วนของ ก. ข. จึงเป็นเรื่องขายแต่ที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๓ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. ภายหลังมีการปลูกบ้านลงบนที่ดินโดยบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ค. เพียงคนเดียว แต่ ค. ไม่ได้ย้ายชื่อเข้าในทะเบียนบ้าน คงมีแต่ ก. กับ ข. เท่านั้นที่ย้ายชื่อ เข้าอยู่ในทะเบียนบ้าน ถ้าต่อมา ก. ข. ค. ร่วมกันขายที่ดินและบ้าน ก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม เพราะแม้ ก. กับ ข. มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่เมื่อไม่ใช่เจ้าของบ้านก็มีใช่ผู้ขายบ้าน ขายได้แต่ที่ดิน ส่วน ค. แม้ว่าจะเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและบ้านแต่เมื่อ ค. ผู้ขายไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๕. การลดค่าธรรมเนียมการจํานอง ต้องเป็นกรณีซื้อ บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือซื้อห้องชุด ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมแล้วจดทะเบียนจํานองต่อไปในวันเดียวกัน โดยลดให้เฉพาะจํานองเงินจํานองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือห้องชุด ส่วนจํานองเงินจํานองที่เกินกว่าราคาซื้อขายเรียกเก็บตามอัตราปกติ

การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

เนื่องจากการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด ที่จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการดังกล่าว ต้องปรากฏว่าผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ส่วนการขายซึ่งได้รับการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริม

ตลาดบ้านมือสองจะได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะด้วยหรือไม่ ต้องเป็นไปตามประมวลรัษฎากรและแนวทางปฏิบัติที่กรมสรรพากรแจ้งให้ทราบและถือปฏิบัติ เช่น

(๑) กรณี นาย ก. ได้ซื้อที่ดินพร้อมบ้านมานานกว่า ๓ ปี โดยนาย ก. มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งที่ดินและบ้าน การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านในกรณีนี้จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองและได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย ทั้งนี้ ตามข้อ ๔ (๓) ตามที่กรมสรรพากรแจ้งทางปฏิบัติให้กรมที่ดินทราบตามหนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เว้นตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

(๒) กรณี นาย ก. และ นาย ข. ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมบ้านมานานกว่า ๓ ปี โดย นาย ก. เพียงผู้เดียว มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งที่ดินและบ้าน การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านในกรณีนี้จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง แต่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมซื้อขาย โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน และได้ขายที่ดินพร้อมบ้านไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้าน อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ตามข้อ ๗(๒) ตามหนังสือกรมสรรพากรและหนังสือกรมที่ดินตาม (๑)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์

การลดค่าธรรมเนียมนิติการขายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เป็นคนละกรณีกับการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ฉะนั้นแม้ว่าการจดทะเบียนขายจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามปกติ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ.๒๕๔๖) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร สำหรับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๔) พ.ศ.๒๕๔๘ สำหรับการยกเว้นอากรแสตมป์ ฉะนั้น ผู้จดทะเบียนจะต้องเสียภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ในขณะที่จดทะเบียน เมื่อการขายอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับยกเว้นตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรจึงไปติดต่อขอคืนภาษีเงินได้และอากรแสตมป์กับสำนักงานสรรพากรพื้นที่ต่อไป

ประเด็นปัญหาที่มีการสอบถามจำนวนมาก

คำถามที่ ๑ ที่ดินเป็นของ นาย ก. ส่วนบ้านเป็นของ นาย ข. และมีชื่อนาย ข. อาศัยอยู่ในทะเบียนบ้านมานานกว่าหนึ่งปีแล้ว ซึ่งตามหลักเกณฑ์ หากนาย ก. ขายเฉพาะที่ดิน ย่อมไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติ ส่วนนาย ข. ขายบ้านย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติในส่วนที่บ้าน ปัญหาว่า หากเป็นกรณีที่ นาย ก. และนาย ข.

ต้องการขายทั้งที่ดินและบ้านพร้อมกัน โดยนาย ก. ให้ นาย ข. เข้าซื้อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเพียงเล็กน้อย เพื่อให้ได้ชื่อว่าเป็นเจ้าของที่ดิน แล้วร่วมกันขายที่ดินและบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนทั้ง ก. และ ข. หรือไม่

คำตอบ โดยหลักการ การขายที่ดินพร้อมบ้านที่จะได้รับสิทธิลดค่าธรรมเนียมทั้งบ้านและที่ดินผู้ขายจะต้องเป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน และผู้ขายคนใดคนหนึ่งจะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งคำว่า “อสังหาริมทรัพย์นั้น” ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยหมายถึงบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น (และห้องชุด) ไม่รวมถึงที่ดิน ดังนั้น กรณีนี้ นาย ก. เป็นผู้ขายเฉพาะที่ดิน จึงไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วน นาย ข. เมื่อเป็นเจ้าของบ้านและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี และเป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนบ้านและการโอนที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

คำถามที่ ๒ กรณีขายให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้สถาบันการเงินในกรณีของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ซึ่งปัจจุบันการโอนและการจำนองกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ปัญหาว่า ถ้าการขายนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ผู้ซื้อจะขอรับสิทธิลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง และขอรับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้หรือไม่

คำตอบ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยกรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสองไม่ได้กำหนดว่าการลดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นภาษีอากรจะได้สิทธิต้องเป็นไปตามมาตรการเดียวกันเท่านั้น ดังนั้น การลดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ จึงอาจเป็นคุณสมบัติการกันได้ กรณีตามคำถามผู้ซื้อจึงมีสิทธิเลือกได้ว่าขอรับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง และขอยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ ตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลจดทะเบียนยืนยันไว้เป็นหลักฐานว่า ขอรับลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ตามมาตรการใด

คำถามที่ ๓ กรณีที่ดินและบ้านได้มาระหว่างสมรส แต่สามีหรือภริยาเพียงคนเดียวมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และภริยาหรือสามีอีกฝ่ายหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านมานานกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินนั้น ในการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ เมื่อที่ดินและบ้านได้มาระหว่างสมรสถือเป็นสินสมรส แม้หลักฐานทางทะเบียนจะมีชื่อสามีหรือภริยาถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงฝ่ายเดียว ก็ต้องถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของคู่สมรสทั้งสองฝ่าย การที่สามีหรือภริยา ผู้มีชื่อในทางทะเบียนทำการขายที่ดินพร้อมบ้านที่เป็นสินสมรส จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม อย่างไรก็ดี เพื่อให้ปรากฏสิทธิในทางทะเบียน ควรแนะนำให้ผู้ขายจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสให้ปรากฏในทางทะเบียนเสียก่อน ซึ่งในการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสจะเสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท เมื่อจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสแล้วจึงให้สามีภริยาจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างร่วมกัน

คำถามที่ ๔ กรณีซื้อมาแต่ที่ดินแล้วปลูกบ้านขึ้นเอง เมื่อขายที่ดินพร้อมบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งที่ดินและบ้านหรือไม่

คำตอบ หากผู้ขายที่ดินและบ้านมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ปลูกสร้างขึ้นเองเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๕ กรณีซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้จากการขายทอดตลาด ผู้ซื้อไม่สามารถหาหลักฐานทะเบียนบ้านของผู้ขายได้ จะนำแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร จากฐานข้อมูลการทะเบียน สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย (ท.ร.๑๔/๑) มาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับลดค่าธรรมเนียมได้หรือไม่

คำตอบ หากแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร จากฐานข้อมูลการทะเบียน สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย (ท.ร.๑๔/๑) ปรากฏหลักฐานเป็นที่แน่ชัดว่า ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงมหาดไทย ผู้ขอสามารถใช้หลักฐานดังกล่าวประกอบการขอรับลดค่าธรรมเนียมได้

คำถามที่ ๖ กรณีซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อนำหลักฐานทะเบียนบ้านของผู้ขายมาแสดง ปรากฏว่า ผู้ขายเคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายมาเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน แต่ผู้ขายได้ถึงแก่กรรมและถูกจำหน่ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ในการจดทะเบียนโอนจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ กรณีนี้แม้ผู้ขายจะถึงแก่กรรมไปก่อน ผู้ซื้อก็ชอบที่จะนำหลักฐานการซื้อได้จากการขายทอดตลาดมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวได้ ดังนั้น เมื่อผู้ขายเคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายมาเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน แม้ผู้ขายได้ถึงแก่กรรมและถูกจำหน่ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ในการจดทะเบียนโอนย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๗ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ส่วนบ้านในที่ดินเป็นของนาย ก. แต่นาย ก. ไม่ได้ย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้าน มีแต่นาย ข. และนาย ค. เท่านั้นที่ย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้านหลังดังกล่าวมาหนึ่งปีแล้ว ปัญหาว่าการที่นาย ก. นาย ข. และนาย ค. ขายที่ดินพร้อมบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ การขายบ้านพร้อมที่ดินที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ต้องปรากฏว่าผู้ขายเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและบ้าน โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขายเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านนั้นด้วย กรณีตามคำถาม เมื่อ ข. ค. ไม่ใช่เจ้าของบ้าน และ ก. แม้จะเป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน การขายที่ดินพร้อมบ้านของทั้งสามคนจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๘ กรณีที่ดินเป็นของ ก. ข. ค. สามคน แต่บ้านเป็นของ ก. คนเดียว และ ก. ก็มีชื่อในทะเบียนบ้านคนเดียว โดย ก. มีชื่อในทะเบียนบ้านมาแล้วกว่า ๑ ปี จะได้สิทธิทั้งที่ดินและบ้านหรือไม่

ตอบ กรณีนี้จะได้รับสิทธิเฉพาะที่ดินและบ้านในส่วนของ ก. เท่านั้น ในส่วนของ ข. และ ค. ไม่ได้สิทธิ

คำถามที่ ๕ กรณีเจ้ามรดกตายปี พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่ ข. เป็นทายาทและมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่รับมรดกมาตั้งแต่ก่อนเจ้ามรดกตายจนถึงปัจจุบัน แต่จดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินพร้อมบ้านหลังดังกล่าวเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๘ แล้วจดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕๕ บัญญัติให้ทรัพย์มรดกตกให้แก่ทายาททันทีที่เจ้ามรดกตาย เมื่อในประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นประการอื่นจึงต้องถือตามผลของกฎหมาย กล่าวคือ ข. ทายาทมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านตั้งแต่เจ้ามรดกตายเมื่อปี .ศ. ๒๕๔๐ การที่ทายาทขอรับโอนมรดกที่ดินเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเมื่อนาย ข. มีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่รับมรดกมากกว่าหนึ่งปีนับแต่เจ้ามรดกตาย ในการที่ นาย ข. จดทะเบียนรับมรดกแล้วขายที่ดินและบ้านที่รับมรดกต่อไปในวันเดียวกัน ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๓๐๖๓ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕)

- กรณีการจดทะเบียนขายฝากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้ออยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ รวม ๒ ฉบับ

(หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๓๕๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕)

- กรณีผู้จัดการมรดกจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์ในกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาทหรือชำระหนี้กองมรดกให้พิจารณาดังนี้

(๑) กรณีผู้จัดการมรดกจดทะเบียนขายบ้าน บ้านพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์ในกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาทหรือชำระหนี้กองมรดก ย่อมมีสิทธิได้รับลดค่าธรรมเนียนการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้ามรดกมีชื่อในทะเบียนบ้านที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้านนั้น หรือทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย

(๒) กรณีการขายบ้านพร้อมที่ดินหรือห้องชุดเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางส่วน หรือการขายเพียงบางส่วนโดยการใช้ชื่อเข้าร่วม ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์สิทธิได้รับลดค่าธรรมเนียนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๐๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕)

การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์

- มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

๑. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๔๕) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๒. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๖) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๓. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๗) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สมาชิกชาวไทย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๑๕๒ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๙)

- มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด อันเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงิน ควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่คณะรัฐมนตรีรับทราบเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ส่วนกรณีการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กันได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ เฉพาะการโอนกิจการที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ จนถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ สำหรับกรณีที่มีผู้ขอคืนภาษีอากรการโอนที่ได้เสียไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกามีผลใช้บังคับ หากประสงค์ขอคืนภาษีที่เสียไป ให้แนะนำผู้ขอไปติดต่อขอคืน ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่

อนึ่ง การควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ แต่ได้มายื่นขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กันภายหลังวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๐๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙ และหนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๕๒๗ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๙)

การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดเพื่อสนับสนุนการซื้อขายบ้านมือสอง

กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ

วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนและค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ดังนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าระยะเวลาดังกล่าว จะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อตาม (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๑

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนและค่าจดทะเบียนจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ดังนี้

(๑) การขายห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ไม่ว่าระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองห้องชุดที่ซื้อตาม (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายห้องชุดนั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอาคารชุดออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ทั้งนี้กรมที่ดินได้เวียนทำความเข้าใจดังนี้

๑. ตามความในข้อ ๑ (๑) ที่ระบุว่า “.....โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี.....” นั้น มิได้หมายความว่าต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านขณะจดทะเบียนขายเท่านั้น แม้ว่าขณะจดทะเบียนขายผู้ขายจะไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ถ้าได้เคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ก็อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ

๒. การขาย หมายถึง ขายตามคำสั่งศาล โดยผู้จดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานทะเบียนบ้านหลังที่ขายซึ่งมีชื่อผู้ขายอยู่ในทะเบียนบ้านตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ เพื่อประกอบการขอใช้สิทธิลดค่าธรรมเนียมด้วย

๓. ในการจดทะเบียนขาย และการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑) (ท.ด.๑ ก) เรื่องราวจดทะเบียนฯ (อ.ข.๑๕) และหนังสือสัญญาขายว่า “ การจดทะเบียนขาย / จำนอง รายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตราการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง”

๔. เนื่องจากการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมานี้ กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ดังนั้น การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมาจึงได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามหนังสือกรมสรรพากร ส่วนที่ ๓๓๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๓๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

๕. การลดค่าธรรมเนียมการขายอสังหาริมทรัพย์ / ห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ดังกล่าว เป็นคนละกรณีกับการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ฉะนั้น แม้ว่าการจดทะเบียนขายจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมา แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามปกติ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้กรณีขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ข้อ ๒ (๖๒) นั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดแล้ว จึงจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่มีสิทธิไปยื่นเรื่องขอคืนเงินภาษีที่เสียไปต่อสำนักงานสรรพากรพื้นที่ได้

(หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๓๑๑/ว ๑๕๒๘๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

- สรุปหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายและจำนองตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง พร้อมด้วยคำถาม - คำตอบ

หลักเกณฑ์

๑. อสังหาริมทรัพย์ที่ขายต้องเป็น บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ

๒. “สิ่งปลูกสร้างอื่น” ตาม ๑. ต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าโดยสภาพไม่ได้ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เช่น โกดังเก็บของ ย่อมไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๓. ผู้ขายต้องเป็นบุคคลธรรมดา เนื่องจากนิติบุคคลไม่สามารถมีชื่ออยู่อาศัยในทะเบียนบ้านได้

๔. ผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าระยะเวลา ดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม ซึ่งหมายความว่า

๔.๑ คำว่า “อสังหาริมทรัพย์นั้น” หมายถึง บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรือห้องชุด ที่ขายเท่านั้น ไม่รวมถึงที่ดิน

๔.๒ กรณีขายบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรือห้องชุด เพียงอย่างเดียว และอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีเจ้าของหลายคน และเจ้าของทั้งหมดขาย ไม่จำเป็นว่าผู้ขายทุกคนต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขาย ผู้ขายคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านก็ได้รับสิทธิ

ตัวอย่าง บ้านเป็นของ ก. ข. ค. รวมสามคน แต่ทะเบียนบ้านมีชื่อ ก. เพียงคนเดียวและมีชื่อมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้าน ต่อมา ก. ข. ค. ขายบ้านร่วมกัน ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมจากราคาประเมินบ้านทั้งจำนวน

๔.๓ กรณีขายบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น พร้อมที่ดิน ที่จะได้รับสิทธิ ผู้ขายต้องเป็นเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้าน แต่ไม่จำเป็นว่าผู้ขายทุกคนต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน ผู้ขายคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ก็ได้รับสิทธิ

ตัวอย่างที่ ๑ ที่ดินและบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. แต่ทะเบียนบ้านมีชื่อ ค. เพียงคนเดียวและมีชื่อมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้าน ต่อมา ก. ข. ค. พร้อมใจกันขายที่ดินและบ้านดังกล่าว ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมการขายจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและบ้านทั้งจำนวน

ตัวอย่างที่ ๒ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. ภายหลังมีการปลูกบ้านลงบนที่ดินโดยบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ค. เพียงคนเดียว และในทะเบียนบ้านก็มีชื่อ ค. เพียงคนเดียว กรณี ก. ข. ค. ขายที่ดินพร้อมบ้านในคราวเดียวกันจะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินและบ้านส่วนของ ค. เนื่องจาก ก. กับ ข. ไม่ใช่เจ้าของบ้านที่ขาย ส่วนของ ก. ข. จึงเป็นเรื่องขายแต่ที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๓ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. ภายหลังมีการปลูกบ้านลงบนที่ดินโดยบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ค. เพียงคนเดียว แต่ ค. ไม่ได้ย้ายชื่อเข้าในทะเบียนบ้าน คงมีแต่ ก. กับ ข. เท่านั้นที่ย้ายชื่อ เข้าอยู่ในทะเบียนบ้าน ถ้าต่อมา ก. ข. ค. ร่วมกันขายที่ดินและบ้าน ก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม เพราะแม้ ก. กับ ข. มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่เมื่อไม่ใช่เจ้าของบ้านก็มีไม่ใช่ผู้ขายบ้าน ขายได้แต่ที่ดิน ส่วน ค. แม้ว่าจะเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและบ้านแต่เมื่อ ค. ผู้ขายไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๕. การลดค่าธรรมเนียมการจำนอง ต้องเป็นกรณีซื้อ บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือซื้อห้องชุด ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมแล้วจดทะเบียนจำนองต่อไปในวันเดียวกัน โดยลดให้เฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือห้องชุด ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายเรียกเก็บตามอัตราปกติ

การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

เนื่องจากการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด ที่จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการดังกล่าวต้องปรากฏว่าผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ส่วนการขายซึ่งได้รับการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองจะได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะด้วยหรือไม่ ต้องเป็นไปตามประมวลรัษฎากรและแนวทางปฏิบัติที่กรมสรรพากรแจ้งให้ทราบและถือปฏิบัติ เช่น

(๑) กรณี นาย ก. ได้ซื้อที่ดินพร้อมบ้านมานานกว่า ๓ ปี โดยนาย ก. มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อาศัยที่ดินและบ้าน การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านในกรณีนี้จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองและได้รับยกเว้นภาษีภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย ทั้งนี้ ตามข้อ ๔ (๓) ตามที่กรมสรรพากรแจ้งทางปฏิบัติให้กรมที่ดินทราบตามหนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เว้นตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

(๒) กรณี นาย ก. และ นาย ข. ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมบ้านมานานกว่า ๓ ปี โดย นาย ก. เพียงผู้เดียว มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อาศัยที่ดินและบ้าน การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านในกรณีนี้จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง แต่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมซื้อขาย โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน และได้ขายที่ดินพร้อมบ้านไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้อาศัยกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้าน อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ตามข้อ ๗(๒) ตามหนังสือกรมสรรพากรและหนังสือกรมที่ดินตาม (๑)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์

การลดค่าธรรมเนียมการขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เป็นคนละครึ่งกับการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ฉะนั้นแม้ว่าการจดทะเบียนขายจะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามปกติ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ.๒๕๔๖) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร สำหรับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๔) พ.ศ.๒๕๔๘ สำหรับการยกเว้นอากรแสตมป์ ฉะนั้น ผู้จดทะเบียนจะต้องเสียภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียน เมื่อการขายอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้นตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรจึงไปติดต่อขอคืนภาษีเงินได้และอากรแสตมป์กับสำนักงานสรรพากรพื้นที่ต่อไป

ประเด็นปัญหาที่มีการสอบถามจำนวนมาก

คำถามที่ ๑ ที่ดินเป็นของ นาย ก. ส่วนบ้านเป็นของ นาย ข. และมีชื่อนาย ข. อาศัยอยู่ในทะเบียนบ้านมานานกว่าหนึ่งปีแล้ว ซึ่งตามหลักเกณฑ์ หากนาย ก. ขายเฉพาะที่ดิน ย่อมไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนนาย ข. ขายบ้านย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมในส่วนของบ้าน ปัญหาว่า หากเป็นกรณีที่นาย ก. และนาย ข. ต้องการขายทั้งที่ดินและบ้านพร้อมกัน โดยนาย ก. ให้ นาย ข. เข้าซื้อถือกรรมสิทธิ์รวม

ในที่ดินเพียงเล็กน้อย เพื่อให้ได้ชื่อว่าเป็นเจ้าของที่ดิน แล้วร่วมกันขายที่ดินและบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนทั้ง ก. และ ข. หรือไม่

คำตอบ โดยหลักการ การขายที่ดินพร้อมบ้านที่จะได้รับสิทธิลดค่าธรรมเนียมทั้งบ้านและที่ดินผู้ขายจะต้องเป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน และผู้ขายคนใดคนหนึ่งจะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งคำว่า “อสังหาริมทรัพย์นั้น” ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยหมายถึงบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น (และห้องชุด) ไม่รวมถึงที่ดิน ดังนั้น กรณีนี้ นาย ก. เป็นผู้ขายเฉพาะที่ดิน จึงไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วน นาย ข. เมื่อเป็นเจ้าของบ้านและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปี และเป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนบ้านและการโอนที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

คำถามที่ ๒ กรณีขายให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้สถาบันการเงินในกรณีของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ซึ่งปัจจุบันการโอนและการจำนองกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ปัญหาว่า ถ้าการขายนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ผู้ซื้อจะขอรับสิทธิลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง และขอรับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้หรือไม่

คำตอบ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยกรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสองไม่ได้กำหนดว่าการลดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นภาษีอากรจะได้สิทธิต้องเป็นไปตามมาตรการเดียวกันเท่านั้น ดังนั้น การลดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ จึงอาจเป็นคนละมาตรการกันได้ กรณีตามคำถามผู้ซื้อจึงมีสิทธิเลือกได้ว่าขอรับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง และขอยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ ตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลจดทะเบียนยืนยันไว้เป็นหลักฐานว่า ขอรับลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ตามมาตรการใด

คำถามที่ ๓ กรณีที่ดินและบ้านได้มาระหว่างสมรส แต่สามีหรือภริยาเพียงคนเดียวมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และภริยาหรือสามีอีกฝ่ายหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านมานานกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินนั้น ในการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ เมื่อที่ดินและบ้านได้มาระหว่างสมรสถือเป็นสินสมรส แม้หลักฐานทางทะเบียนจะมีชื่อสามีหรือภริยาถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงฝ่ายเดียว ก็ต้องถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของคู่สมรสทั้งสองฝ่าย การที่สามีหรือภริยา ผู้มีชื่อในทางทะเบียนทำการขายที่ดินพร้อมบ้านที่เป็นสินสมรส จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ปรากฏสิทธิในทางทะเบียน ควรแนะนำให้ผู้ขายจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสให้ปรากฏในทางทะเบียนเสียก่อน ซึ่งในการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสจะเสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท เมื่อจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสแล้วจึงให้สามีภริยาจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างร่วมกัน

คำถามที่ ๔ กรณีซื้อมาแต่ที่ดินแล้วปลูกบ้านขึ้นเอง เมื่อขายที่ดินพร้อมบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งที่ดินและบ้านหรือไม่

คำตอบ หากผู้ขายที่ดินและบ้านมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ปลูกสร้างขึ้นเองเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๕ กรณีซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้จากการขายทอดตลาด ผู้ซื้อไม่สามารถหาหลักฐานทะเบียนบ้านของผู้ขายได้ จะนำแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร จากฐานข้อมูลการทะเบียน สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย (ท.ร.๑๔/๑) มาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับลดค่าธรรมเนียมได้หรือไม่

คำตอบ หากแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร จากฐานข้อมูลการทะเบียน สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย (ท.ร.๑๔/๑) ปรากฏหลักฐานเป็นที่แน่ชัดว่าผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงมหาดไทย ผู้ขอสามารถใช้หลักฐานดังกล่าวประกอบการขอรับลดค่าธรรมเนียมได้

คำถามที่ ๖ กรณีซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อนำหลักฐานทะเบียนบ้านของผู้ขายมาแสดง ปรากฏว่า ผู้ขายเคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายมาเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน แต่ผู้ขายได้ถึงแก่กรรมและถูกจำหน่ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ในการจดทะเบียนโอนจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ กรณีนี้แม้ผู้ขายจะถึงแก่กรรมไปก่อน ผู้ซื้อที่ชอบที่จะนำหลักฐานการซื้อได้จากการขายทอดตลาดมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวได้ ดังนั้น เมื่อผู้ขายเคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายมาเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน แม้ผู้ขายได้ถึงแก่กรรมและถูกจำหน่ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ในการจดทะเบียนโอนย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๗ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ส่วนบ้านในที่ดินเป็นของนาย ก. แต่นาย ก. ไม่ได้ย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้าน มีแต่นาย ข. และนาย ค. เท่านั้นที่ย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้านหลังดังกล่าวมากว่าหนึ่งปีแล้ว ปัญหาว่าการที่นาย ก. นาย ข. และนาย ค. ขายที่ดินพร้อมบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ การขายบ้านพร้อมที่ดินที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ต้องปรากฏว่าผู้ขายเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและบ้าน โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขายเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านนั้นด้วย กรณีตามคำถาม เมื่อ ข. ค. ไม่ใช่เจ้าของบ้าน และ ก. แม้จะเป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน การขายที่ดินพร้อมบ้านของทั้งสามคนจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๘ กรณีที่ดินเป็นของ ก. ข. ค. สามคน แต่บ้านเป็นของ ก. คนเดียว และ ก. ก็มีชื่อในทะเบียนบ้านคนเดียว โดย ก. มีชื่อในทะเบียนบ้านมาแล้วกว่า ๑ ปี จะได้สิทธิทั้งที่ดินและบ้านหรือไม่

คำตอบ กรณีนี้จะได้สิทธิเฉพาะที่ดินและบ้านในส่วนของ ก. เท่านั้น ในส่วนของ ข. และ ค. ไม่ได้สิทธิ

คำถามที่ ๕ กรณีเจ้ามรดกตายปี พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่ ข. เป็นทายาทและมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่รับมรดกมาตั้งแต่ก่อนเจ้ามรดกตายจนถึงปัจจุบัน แต่จดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินพร้อมบ้านหลังดังกล่าวเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๘ แล้วจดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕๕ บัญญัติให้ทรัพย์มรดกตกให้แก่ทายาททันทีที่เจ้ามรดกตาย เมื่อในประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นประการอื่น จึงต้องถือตามผลของกฎหมาย กล่าวคือ ข. ทายาทมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านตั้งแต่เจ้ามรดกตายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ การที่ทายาทขอรับโอนมรดกที่ดินเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเมื่อนาย ข. มีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่รับมรดกมากกว่าหนึ่งปีนับแต่เจ้ามรดกตาย ในการที่นาย ข. จดทะเบียนรับมรดกแล้วขายที่ดินและบ้านที่รับมรดกต่อไปในวันเดียวกัน ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๓๐๖๓ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕)

- กรณีการจดทะเบียนขายฝากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้ออยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ รวม ๒ ฉบับ

(หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๓๕๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕)

- กรณีผู้จัดการมรดกจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์ในกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาทหรือชำระหนี้กองมรดกให้พิจารณาดังนี้

(๑) กรณีผู้จัดการมรดกจดทะเบียนขายบ้าน บ้านพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์ในกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาทหรือชำระหนี้กองมรดก ย่อมมีสิทธิได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้ามรดกมีชื่อในทะเบียนบ้านที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้านนั้น หรือทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย

(๒) กรณีการขายบ้านพร้อมที่ดินหรือห้องชุดเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน หรือการขายเพียงบางส่วนโดยการให้ผู้ซื้อเข้าซื้อร่วม ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์สิทธิได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๐๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕)

การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์

- มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

๑. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๔๕) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๒. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๖) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๓. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๗) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สมาชิกชาวไทย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๑๕๒ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๙)

- มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด อันเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงิน ควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่คณะรัฐมนตรีรับทราบเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ส่วนกรณีการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กันได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ เฉพาะการโอนกิจการที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ จนถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ สำหรับกรณีที่มีผู้ขอคืนภาษีอากรการโอนที่ได้เสียไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกาฯ มีผลใช้บังคับ หากประสงค์ขอคืนภาษีที่เสียไป ให้แนะนำผู้ขอไปติดต่อขอคืน ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่

อนึ่ง การควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ แต่ได้มายื่นขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กันภายหลังวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๐๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๕๒๗ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๙)



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น
พ.ศ. ๒๕๔๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ส่วนที่ ๑ การยื่นคำขอ

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

ส่วนที่ ๒ การสอบสวน

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอจดทะเบียนเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียน ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย และการกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

ข้อ ๖ การสอบสวนผู้ขายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญาโดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

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

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ผู้ขอจดทะเบียนแล้วจดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ , ท.ด. ๑ ก) ดังนี้

๘.๑ กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

๘.๒ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง และความประสงค์ของผู้ขายดังกล่าวลงไว้

๘.๓ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก ให้ระบุรายละเอียดให้ชัดเจนว่าใครเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่หรือได้มาโดยวิธีใดเมื่อใด มีหลักฐานอย่างไร ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อน ก็ให้ประเมินราคาส่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน (๘.๓ นี้ถูกยกเลิกแล้ว และกำหนดขึ้นใหม่ตามระเบียบฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕)

ข้อ ๙ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

ข้อ ๑๐ ในการดำเนินการสอบสวน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่พึงระมัดระวังอย่าให้ผู้จดทะเบียนรู้สึกว่าเป็นการกลั่นแกล้ง การพูดชี้แจงก็ต้องระมัดระวังถ้อยคำ อย่าให้เป็นการหมิ่นประมาท และก่อให้เกิดความโกรธเคือง ถ้ามีข้อขัดข้องประการใดที่เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน ไม่สามารถชี้แจงให้ผู้ยื่นคำขอเข้าใจได้เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบเพื่อจะได้ชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้ขอจดทะเบียนต่อไป

ส่วนที่ ๓ การลงลายมือชื่อของผู้ขอ

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

ข้อ ๑๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๑๓ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ส่วนที่ ๔ ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๔ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงดังนี้

๑๔.๑ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลงหรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขาย”

๑๔.๒ กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดิน และหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายที่ดินเฉพาะส่วนตนของแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายเฉพาะส่วน”

๑๔.๓ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขายหรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขาย (ระหว่างจำนอง)” หรือ “ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)” หรือ “ขาย (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” หรือ “ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” แล้วแต่กรณี

๑๔.๔ กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “แบ่งขาย”

๑๔.๕ กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ขายตามคำสั่งศาล” หรือ “ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล”

ส่วนที่ ๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

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

๑๕.๑ ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๔ แล้วแต่กรณี

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

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

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

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

หมวด ๒

การประกาศ

ข้อ ๑๖ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือ ขาขอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

หมวด ๓
การตรวจสอบ

ข้อ ๑๗ การตรวจสอบสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้องก่อนดำเนินการจดทะเบียนต่อไป รวมทั้งตรวจหลักฐานประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนขาย ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนขายผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนขายยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนขายเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียนขาย ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ เช่น เจ้าของที่ดินได้ที่ดินในขณะที่เป็นผู้เยาว์ หรือได้มาโดยมีผู้อื่นขอให้ลงชื่อรับมรดกร่วมด้วย ก่อนดำเนินการต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ข้อ ๑๘ ตรวจสอบบัญชีอาัยด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่ามีการอาัยดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

ข้อ ๑๙ ตรวจสอบการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ประการใด

หมวด ๔
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ การจดทะเบียนขาย ในกรณีคู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบไว้ให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด. ๑๓) หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน (ท.ด. ๑๓ ก) หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด. ๑๓ ข) หรือหนังสือสัญญา (ท.ด. ๕) แล้วแต่กรณี ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มายื่นขอคำตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติ

กรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เสร็จแล้วจึงเสนอเรื่องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อลงนามจดทะเบียนต่อไป

ข้อ ๒๑ การลงนามจดทะเบียนขายและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา รวมทั้งสารบัญญัติทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาตรวจสอบเรื่องราวการจดทะเบียนดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามหมวด ๑ หมวด ๒ และหมวด ๓ เสียก่อน

ข้อ ๒๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ การจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙) คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) หนังสือสัญญา และการจดทะเบียนที่กในสารบัญญัติทะเบียนเพื่อจะจดทะเบียนตามระเบียบนี้ ให้นุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๕

การลงลายมือชื่อของกลุ่มสัญญา

ข้อ ๒๓ การลงลายมือชื่อของกลุ่มทั้งสองฝ่ายในหนังสือสัญญา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการลงลายมือชื่อของผู้ขอในหมวดที่ ๑ ส่วนที่ ๓ โดยอนุโลม

หมวด ๖

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๔ ในการจดทะเบียนขาย หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่นผู้จดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ
(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ขาย



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

๑. ระบุชื่อหน่วยงาน.....ตำบล.....
 เลขที่.....อำเภอ.....
 ๒. ระบุชื่อผู้สำรวจ.....จังหวัด.....

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

เลขประจำตัวประชาชน

៣៧ ២. នាយ ខ.

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

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ค.

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สองล้านบาทถ้วน)

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๕) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕)ผู้ซื้อ ซื่อไว้เพื่อเป็นท้าวอ้าย

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ชื่อ

(.....)

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

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

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

ลงชื่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน



หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ที่ดิน

โนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัณฐานนี้จัดทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พพศักราช.....

[illegible]

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ค. } เลขประจำตัวประชาชน { } ผู้ชื่อ อายุ { ๔๐ } ปี

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาราคาเงิน.....๒,๐๐๐,๐๐๐.....บาท
(เงิน.....สองล้านบาทถ้วน.....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อขอมอบซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๓. เป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๑X๘ เมตร เลขที่.....ปลูกสร้างมา.....ปี
โดยผู้ซื้อ ชื่อ ไว้เพื่อเป็นที่ย่ออาศัย

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อฝ่าย)..... นาย ก. นาย ข.

(ลงลายมือชื่อ)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัณฐานนี้จัดทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับใจตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้หะเบียนที่ดิน ประเภท ขาย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ขายเฉพาะส่วน



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

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

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

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 ๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๒๐๐๐.๐๐๐.- บาท สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้ารับรองว่า (สองล้านบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สองล้านบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์รถยนต์ข้างถึง
- (๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
- (๕) ผู้ซื้อ ขอไว้เพื่อเป็นที่ยอยู่อาศัย

(๖) ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย
 ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ช้อ
 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. ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และ นาย ค. ที่มีอยู่แก่จดิน

หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โอนคดีที่.....เลขที่คดี.....หน้าสำนวน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก.
.....
..... } ผู้ชาย อายุ {
๓๐
..... } ปี

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ก. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ซื้อ อายุ { ๔๕ } ปี }

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต	จังหวัด	หมายเลขโทรศัพท์
-----------	-----------	---------	-----------------

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคา

เงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน สองล้านบาทถ้วน) บาท)

และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงิน
ค่าที่ดินรายนี้.....ครบถ้วนแล้ว.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์รยยนต์เข้าถึง

ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว

ข้อ ๖. ผู้ซื้อ ข้อ ๖ เพื่อเป็นที่ย่อยอาศัย

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อฝ่าย)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อ)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

ជូនដំណឹង

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท ขายเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

โอนคดีที่.....เลขที่คดี.....หน้าสำราจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { ผู้ชาย อายุ ๓๐ ปี }

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ $\left\{ \begin{array}{c} \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \text{ นาย ข.} \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \end{array} \right\}$
 $\left\{ \begin{array}{c} \text{เลขประจำตัวประชาชน} \\ \begin{array}{cccccccccccccccc} \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square \end{array} \\ \begin{array}{cccccccccccccccc} \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square \end{array} \\ \begin{array}{cccccccccccccccc} \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square \end{array} \end{array} \right\}$
 ผู้ซื้อ อายุ $\left\{ \begin{array}{c} \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \text{ ๔๐} \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \end{array} \right\}$ ปี

.....

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท

(เงิน ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้
เป็นเงินสดจำนวน ๑๐๐.๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อยอมรับภาระการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ. ซึ่งผู้ขายจำนองไว้เป็นเงินจำนวน ๔๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดขอบรถยนต์เข้าไม่ถึง ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท ขาย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก.
.....

ผู้ ขาย

อายุ๒๐.....ปี สัญชาติไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อสัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้
ชื่อ

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๓๐๐,๐๐๐.- บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สามแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์ รถยนต์เข้าถึง

(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว

(๕) ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๖) ผู้ซื้อขอมรับภาระการจ้างงานที่ผู้ขายจ้างงาน วันที่..... เดือน พ.ศ.

เป็นประกันตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่...

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ข่าย

เดือน.....พ.ศ. ... เป็นเงินจำนวน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ชื่อ

๒๐๐,๐๐๐ บาท และชำระราคาที่ดินเป็นเงินสด

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(.....)

(๓) ผู้ขายได้รับเงินจากผู้ซื้อแล้ว

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ใต้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก.ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และ นาย ค. ที่มีอยู่แล้วเดิม

หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน(ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

โนดที่.....เลขที่คืน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พพศักราช.....

๗. สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กัป { นาย ค. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ขอ อายุ ๔๕ ปี }

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคา

เงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน สามแสนบาทถ้วน) บาท

และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงิน
ค่าที่ดินรายนี้ เป็นเงินสด ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อขอรับการจดทะเบียนการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....

เดือน พ.ศ. ซึ่งผู้ขายจำนองไว้เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

๙๑ ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์รถยนต์เข้าถึง

ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับใจตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้หาเป็นขั้วที่ดิน ประเภท ขยาย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างคำขอ ประเภท แบ่งขาย



(ท.ด. ๕)

คำขอ.....แบ่งขาย.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 6000 - 9.....ตำบล.....

เลขที่.....๑๐.....หน้าสำรวจ.....๑๐๑.....อำเภอ.....

โฉนด/น.ส.3ก/น.ส.3/เลขที่.....๑๐๐.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน.....

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์
จะแบ่งขายที่ดินแปลงนี้ออกจากกันเป็น ๑ แปลง คือ แปลงที่ ๑ ทางทิศใต้ ขายให้แก่ นาย ข. ส่วนแปลงคงเหลือเป็นของข้าฯ
ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำช่วงแผนที่ทำการรังวัดปกปิดหลักฐานให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าฯ ตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าฯ ขอรับรองว่า ถ้าที่ดินรายนี้มีเขตคลาดเคลื่อนด้วยประการใด ๆ ข้าฯ ยอมให้เจ้าพนักงานแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียม ตามระเบียบ

..... นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท แบ่งขาย



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งขาย.....

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 6000-9.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....๑๐.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....๑๐๑.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ยอคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ยอคำไม่เป็นความจริงให้ชั่งถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ ขาย

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข.
.....

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสต ☐ หมาย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้ามแสกนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๕) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ชื่อ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....5136 IV 6000-9.....เลขที่ดิน.....๕๐.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๑ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน	๑	ไร่	-	งาน	-	ตารางวา
-------------	---	-----	---	-----	---	---------

คงเหลือ ๕ ไร่ - งาม - ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

คิงซอ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....๑๐๐.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง	{		{		{	ผู้ขาย อายุ.....ปี
		นาย ก.....				
						

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

กับ	{		{		{	ผู้ซื้อ อายุ.....ปี
		นาย ข.....				
						

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะโฉนดเลขที่ดิน.....๔๐.....

ซึ่งได้หมายสิทธิไว้ในพื้นที่ในสารบบกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้ซื้อเป็นราคา

เงิน.....๕๐๐,๐๐๐.-.....บาท (เงิน ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้.....ครบถ้วนแล้ว.....

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี.....

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้หะเบียนที่ดิน ประเภท แบ่งขาย

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ขายตามคำสั่งศาล



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

**คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายตามคำสั่งศาล**

(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่คืน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ยอคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ยอคำไม่เป็นความจริงให้เช็ดยอคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ ขาย

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ขอ

อายุ ๔๐ 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 (ห้ามแสวนาบทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ขาที่ดินพร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๗ X ๘ เมตร เลขที่.....

(६)

(2)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
(ศาลาพิพากษาศาล.....ที่.....จังหวัด.....)
ลงชื่อ.....ผู้ขอขาย
ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอซื้อ
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

จำนวนที่เดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



คำขอ.....ขายตามคำสั่งศาล.....
(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....

ได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ พร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๑ X ๘ เมตร เลขที่.....

แก่ข้าพเจ้า หากนาย ก. ไม่ยอมจดทะเบียนขายให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาย ก. รายละเอียดปรากฏตาม

คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....ที่ได้ยื่นมาพร้อมคำขอนี้ และข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดิน

ครบถ้วนแล้ว

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสีย

ค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

.....

นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้หะเป็นที่ดิน ประเภท ขายตามคำสั่งศาล

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล..

ตำแหน่งที่ดิน

(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โนนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของคณะศิษย์และนิศกรรณเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อภัยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อภัยคำไม่เป็นความจริงให้ให้อภัยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ ขยาย

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

ผู้ติดต่อ ☐ โสติด ☐ หม้าย ☐ กลุ่มรหัสชื่อ สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

หน้า ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ปี

อายุ ๔๐ 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 (ห้ามแสวงหาถั่ววน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ขายที่ดินพร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๗X ๘ เมตร เลขที่.....

(c)

(c)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
(ตามคำพาดพิงที่.....ที่.....ลงวันที่.....)

ลงชื่อ ผู้ขอ ข่าย

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ชื่อ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

จำนวนที่ดิน	ไร่	งาน	ตารางวา
-------------	-----	-----	---------

คงเหลือ ๒๖ งบฯ ๓๗๖ ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

คิงโซ่

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



คำขอ.....ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล.....
(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. และนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....
ได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของนาย ก. พร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด
๗ X ๘ เมตร เลขที่แก่ข้าพเจ้า หากนาย ก. ไม่ยอมจดทะเบียนขายให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา
ของนาย ก. รายละเอียดปรากฏตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....ที่ได้ยื่นมา
พร้อมคำขอนี้ และข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสีย
ค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างการแก้ไขที่ดิน ประเภท ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น

(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕

โดยที่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๘.๓ กำหนดแนวทางในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายที่ดินที่คู่กรณีอ้างว่า สิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้วหรือเป็นของบุคคลภายนอกไว้ว่า ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อนก็ให้ประเมินราคาส่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนด้วย ซึ่งทางปฏิบัติข้อดังกล่าวเกินกว่าบทบัญญัติของมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด เมื่อผู้ขอจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีอำนาจที่จะประเมินราคาส่งปลูกสร้างในที่ดินรวมกับที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้ ฉะนั้น เพื่อให้ทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกรณีดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕”

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกความในข้อ ๘.๓ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

๘.๓ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดินส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

(ลงชื่อ) อรรถพร ทองประไพ

(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก

พ.ศ. ๒๕๕๗

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดแนวทางปฏิบัติในการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ทั้งนี้เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงานอันส่งผลให้การบริการประชาชนได้รับความสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น รวมทั้งเพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก พ.ศ. ๒๕๕๗”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ การเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อคู่กรณีที่ประสงค์ขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคน หรือมีผู้ที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคน ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขอทุกคนด้วย

กรณีที่ผู้ขอ (ผู้ให้สัญญา) ที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ยังคงมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของตนเหลืออยู่ ให้เขียนชื่อพร้อมหมายเลขลำดับของผู้ขอ (ผู้รับสัญญา) ไว้เป็นลำดับแรก และเขียนชื่อพร้อมหมายเลขลำดับของผู้ขอ (ผู้ให้สัญญา) นั้นไว้เป็นลำดับต่อไปในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ด้วย ตามตัวอย่างทำระเบียบ

ข้อ ๕ ระเบียบนี้ให้ใช้เฉพาะวิธีการเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๒ และ ข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ และ ท.ด.๑ ก เท่านั้น ส่วนการเขียนประเภทการจดทะเบียนการบรรยายข้าง ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก รวมทั้งวิธีการแก้ทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปฏิบัติไปตามเดิมทุกประการ

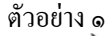
ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทขายเฉพาะส่วน.....

- ☐ 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 และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๒. นาย ข. □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ๙ บาย

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก.
.....

ชื่อ
สกุล

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(၈)

(e)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

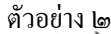
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์รวม.....

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

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

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ _____

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม

๒ นาย ก

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมเป็นเงินบาท บาท สตางค์

๙. ผู้ว่าฯเห็นว่าขอรับรองว่า.....

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(၈)

(c)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โจทย์ที่ติดเลขที่	เล่ม	หน้า
-------------------	------	------

[illegible]

.....

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

๓) ใ้จดทะเบียนแล้วแ่วนท.....เดือน.....พ.ศ.

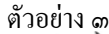
ลงชื่อ

(.....)

ស្ថាប័នទាំងនេះ

ប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងធនធាន

นาย ก. ให้นาย ข. ถือกรรมสิทธิ์จำนวน ๒๐ ส่วน ในจำนวน ๑๐๐ ส่วน



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์รวม.....

- ☐ 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 มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ชดเชยค่านี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๒. นาย ข.

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐ ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม

២. នាយ ក. ៣. នាយ ខ.

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(၈)

(e)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

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.....

តេឡេ ៖

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นายช. และ นายข. ให้นายค. ถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๒๐ ส่วน ในจำนวน ๑๐๐ ส่วน



ตัวอย่าง ๔

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โนนคันทดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อัยการด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อัยการไม่เป็นความจริงให้ใช้อัยการนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๒. นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ๒. ขอถือกรรมสิทธิ์รวม

๒. นาย ข.

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔	ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านติดกรรมนี้เงิน	บาท	สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(၈)

(६)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

.....

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

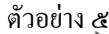
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ត្រឡប់ ៖

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ข. ให้นาย ค. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนของท่าน ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท จำนองเฉพาะส่วน

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่คืน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เดือน.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ชดเชยค่านี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก.
.....
.....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ _____

อยู่ที่บ้าน/หมอนบ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ง. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้รับจ้าง

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมอนบ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(a)

(e)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

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.....

लग्नो

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



ตัวอย่าง ๖

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .แบ่งเช่ามีกำหนด

- ☐ 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. ข้าพเจ้าผู้มานามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของคณะศิษย์และนิศกรรณเกียกข้อสงหกรทรพษยัเกียกขางบนนั และได้ปฏิกฤษณตนแล้ว ขอให้อ่อกคำด้วยกรรมสตัยจรง ถ้าข้าพเจ้าให้อ่อกคำไม่เป้นกรรมจรงให้ใช้อ่อกคำนี้ข้นข้าพเจ้าในทางกรรมสตัยได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ พ. ให้เช่า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมอนบ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข.
.....
.....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(၈)

(c)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

จำนวนที่ดิน _____ไร่ _____งาน _____ตารางวา

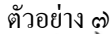
คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ _____ เดือน _____ ปี _____

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เข้าเฉพาะส่วนมีกำหนด.....

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โนนคันทดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มานามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของคณะศิษย์และนิศกรรรมเกียวกบอสงหริภรพยที่กลวขางบนนี้ แลได้ปฏิญจนตนแลวขอให้อยคําดวความศตยจรง ถาข้าพเจาให้อยคําไมเปนความจรงใหใชอยคํานี้ชนข้าพเจาในทางคคิดอาวไ้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก.
.....
.....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ปี เข้า

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(၈)

(c)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

จำนวนที่ดิน _____ไร่ _____งาน _____ตารางวา

คงเหลือไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ត្រឡប់ ៖

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๖๐๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๙๑๓๒ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้ทราบว่าการทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๒
(พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ โดยแก้ไข
หลักเกณฑ์การกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งเดิมเป็นไปตามแบบคำขอท้ายกฎกระทรวง
เป็นกำหนดให้เป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ประกาศกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน (ท.ด.๑) และสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
(ท.ด.๑ ก) แทน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าวอธิบดีกรมที่ดินจึงได้กำหนด
แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) เป็นระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ทั้งนี้ ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าว
ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พืชรพล ไตรทศาวีทย์

(นายพืชรพล ไตรทศาวีทย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่ได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมความในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยแก้ไขหลักเกณฑ์การกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน (ท.ด.๑) และสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (ท.ด.๑ ก) ให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนด

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ อธิบดีกรมที่ดินจึงออกระเบียบกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ให้ใช้แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ทำระเบียบนี้

สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาโดยกรมที่ดินจัดพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า เฉพาะในส่วนประเภทที่ดินที่ระบุไว้มุมบนด้านขวาและในส่วนสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้านล่างของแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิมพ์เฉพาะส่วนที่ใช้ดำเนินการเท่านั้นก็ได้

-/ ข้อ ๕ คำขอ...

ข้อ ๕ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น ให้ใช้แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ทำระเบียบนี้

สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาโดยกรมที่ดินจัดพิมพ์คำขอ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า เฉพาะในส่วนประเภทที่ดิน
ที่ระบุไว้มุมบนด้านขวา และประเภทอสังหาริมทรัพย์ในข้อ ก. ที่ดิน หรือในข้อ ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
และในส่วนสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้านล่างของแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก)
พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิมพ์เฉพาะส่วนที่ใช้ดำเนินการเท่านั้นก็ได้

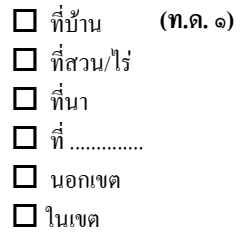
ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) พีรพล ไตรทศาวีทย์

(นายพีรพล ไตรทศาวีทย์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ตำแหน่งที่ดิน

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

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

๒. ข้าพเจ้า

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

||
||
||

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

๗. ข้าพเจ้า เลขประจำตัวประชาชน ผู้.....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(က)

(c)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

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

(.....)

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้จินตนาข้อความที่ไม่ต้องการออก



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท

ก. ที่ดิน

☐ น.ส. ๓

☐ น.ส. ๓ ก.

☐ อื่น ๆ

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑ ก)

☐ ที่สวน/ไร่

☐ ที่นา

☐ ที่

☐ นอกเขต

☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

หมู่ที่ เลขที่

ตำบล เล่ม หน้า

อำเภอ เลขที่ดิน

จังหวัด

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ หมายเลข แผ่นที่

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า เลขประจำตัวประชาชน ผู้

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด

☐ หม้าย

☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า เลขประจำตัวประชาชน ผู้

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด

☐ หม้าย

☐ คู่สมรสชื่อ

สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑). ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่

☐ อื่นๆ

ทะเบียนเล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

ลงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก