

10/10/2563  
10/10/2563  
96

(สำเนา)

คำสั่งกรมที่ดินและโฉนดที่ดิน

๓/๒๕๕๓

เรื่อง วิธีการจดทะเบียนประเภทการขายฝากที่ดิน

ด้วยกรมที่ดินและโฉนดที่ดินได้พิจารณาสัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไทยจะเอื้ออำนวยแก่ประชาชน เห็นว่าสัญญาขายฝากมีลักษณะเป็นการซื้อขายอันมีผลให้กรรมสิทธิ์ตกไปยังผู้ซื้อโดยทันทีในขณะที่ได้จดทะเบียนขายฝากแล้ว และตามกฎหมายจัดสัญญาขายฝากเข้าเป็นหมวด ๑ ในลักษณะซื้อขาย โดยเหตุนี้วิธีการจดทะเบียนประเภทการขายฝากที่ดินซึ่งทางการได้วางไว้ให้ปฏิบัติแล้วนั้น จึงไม่เหมาะสมกับรูปการณ์ และเพื่ออนุวัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กรมที่ดินและโฉนดที่ดินจึงวางระเบียบวิธีปฏิบัติในเรื่องการจดทะเบียนประเภทการขายฝากที่ดินขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

๑. เมื่อมีผู้มาขอให้จดทะเบียนการขายฝากที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่รับจัดการทำสัญญาในประเภท "ขายฝาก" และให้ระบุกำหนดเวลาใดก็ตามตามสัญญาลงไว้ใต้อักษร "ขายฝาก" กับในรายงานกรมสิทธิและของประเภทการจดทะเบียนที่ดิน แต่ถ้านิสัญญาไม่มีกำหนดเวลา ก็ไม่ต้องเขียนไว้ ส่วนบัญชีที่ดิน สारบัญชี ให้ชี้ค้ำ และยกใบทำนองเกี่ยวกับประเภทขายฝาก ยกรายชื่อไว้ว่า "อ.ผ."
๒. ถ้าผู้สัญญาตกลงกันไม่ ผู้ซื้อฝากจำหน่วยทรัพย์สินซึ่งขายฝากตามนัยมาตรา ๕๕๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้เขียนข้อความลงไว้ใต้อักษรในสัญญาขายฝาก
๓. เมื่อผู้ซื้อฝากตาย ทายาทขอรับมรดก ให้จัดการทำในประเภท "รับมรดกที่ดิน" และถ้าผู้ขายฝากตาย ก็ให้รับจัดการโอนในประเภท "รับมรดกสิทธิการใด" ส่วนวิธีดำเนินการในเรื่องรับมรดก เช่นว่านี้ ให้คงปฏิบัติตามระเบียบแบบแผนว่าด้วยการรับมรดกที่ดินธรรมดา
๔. ประเภทใด ถ้าผู้ขายฝากได้ไต่ถามภายในเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้วแต่กรณี ให้สลักหลังสัญญาและจดทะเบียนประเภทใดวางขายฝากตามระเบียบ สारบัญชีที่ดิน สारบัญชี ให้ชี้ค้ำ ยกรายชื่อ

๕. ถ้าผู้ขายฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนที่ดินที่รับซื้อฝากไว้ นั้น ก็ให้ทำไว้ เช่น ขาย ก็ให้ทำในประเภท "ขาย" หรือ ให้ ก็ให้ทำในประเภท "ให้" เป็นต้น และในกรณีเช่นนี้ ให้เจ้าพนักงานจัดการบันทึกถ้อยคำของคู่สัญญา กับผู้ขายฝากไว้ให้เป็นหลักฐานว่า ผู้ซื้อฝากจะทำการโอนที่ดินแปลงนั้น ๆ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไป แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่มา ก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาว่า เจ้าพนักงานให้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ ให้ผู้ขายฝากทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว บันทึกนี้ให้เก็บไว้ในสารบบ ส่วนสารบัญที่ดิน สารบัญรายชื่อ ชี้ทนายออกไปตามประเภทการที่โอนนั้น

๖. ในการที่ผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการขายฝากไปยังบุคคลอื่น ให้จัดทำในประเภท "โอนสิทธิการได้" ค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บเป็นค่าจดทะเบียน ๔ บาท ส่วนหนังสือสัญญาโอนสิทธิการได้ การจดทะเบียนหลังโอน และรายงานกรรมสิทธิให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลขที่ ๑, ๒ และ ๓ ไม่ต้องแก่สารบัญรายชื่อและสารบัญที่ดิน

๗. เมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้ปลงเงื่อนไขการได้ในระหว่างที่ยังไม่พ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือความกฎหมายแล้วแต่กรณี ให้จัดการทำในประเภท "ปลงเงื่อนไขการได้" โดยให้คู่สัญญาเป็นคำขอเสียก่อน ส่วนคำขอและการจดทะเบียนหลังโอนก็ทำรายงานกรรมสิทธิให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างหมายเลขที่ ๔, ๕, ๖ ค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บเป็นค่าคำขอ ๑ บาท ค่าจดทะเบียน ๔ บาท แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ไถ่จนพ้นกำหนดเวลาไถ่แล้ว ให้ถือว่าสิทธิการได้เป็นอันสิ้นไปไม่ต้องจดทะเบียนปลงเงื่อนไขการได้

๘. ประเภทขึ้นเงินและถอนเงินจากผู้ขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีไม่ได้แล้ว จึงห้ามมิให้รับการจดทะเบียนในประเภททั้ง ๒ นี้ อีก

๙. ให้ยกเลิกคำสั่งระเบียบการที่ ๖/๒๔๕๑ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๔๕๑ เสีย

ให้ปฏิบัติตามคำสั่งนี้ ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

สั่งมา ณ วันที่ ๓๐ กรกฎาคม พุทธศักราช ๒๔๕๓

(ลงนาม) ชำนาญนิติเกษตร

อธิบดี

สำเนาอันถูกต้อง/



ตัวอย่างหมายเลข ๑

# หนังสือสัญญาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

หนังสือสัญญา โอน ทำเมื่อวันที่ ..... เดือน .....

พุทธศักราช ๒๕๓๗ ..... ณ หอทะเบียนที่ดิน จังหวัด .....

ในระวาง { โฉนดเลขที่ ๑๑๑ } อายุ { ..... } ปี บังคับ { ..... }

บุตร ..... อยู่ที่ บ้าน ..... หมายเลขที่ .....

หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ .....

จังหวัด ..... ซึ่ง ต่อ ไปใน หนังสือสัญญา นี้ เรียกว่า ผู้โอน ฝ่ายหนึ่ง

กับ { นางสาว นงนิตย์ } อายุ { ..... } ปี บังคับ { ..... }

บุตร ..... อยู่ที่ บ้าน ..... หมายเลขที่ .....

หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ .....

จังหวัด ..... ซึ่ง ต่อ ไปใน หนังสือสัญญา นี้ เรียกว่า ผู้รับโอน

อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงสัญญา ก็มี ข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอน ยอมโอน ~~โฉนดเลขที่~~ โฉนดเลขที่ ๑๑๑ ที่ ดิน แปลง ที่ กล่าวไว้ข้างบน นั้น ซึ่ง ผู้โอน ได้ รับ ..... ไว้จาก กับ นายจวน ทวีสิทธิ์ ตามหนังสือสัญญา ฉบับที่ ..... ลงวันที่ ..... เดือน .....

พุทธศักราช ๒๕ ..... นั้น ให้แก่ ผู้รับโอน เป็น เด็ดขาด ตั้งแต่วันที่ ทำ สัญญา นี้ เป็น ต้นไป โดย เหตุ ที่ ผู้โอน ได้ ไปทำสัญญาโอนที่ดิน  
แก่ผู้อื่นแล้ว (๑๓ มีนาคม ๒๕๓๗)

ข้อ ๓. ผู้รับโอน ยินยอม รับโอน การรับสิทธิการได้ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑. นั้น  
ทุกประการ และ ได้รับ หนังสือ สัญญา ขยายผล... ราย นี้ มา จาก ผู้โอน แล้ว

หนังสือ สัญญา นี้ ได้ทำ เป็น ลาย ระเบียบ มี ข้อ ความ ดังนี้ ลำดับ  
ต่อ ทะเบียน ที่ ดิน ระเบียบ นี้ ผู้รับโอน ถือ ไร่ ระเบียบ นี้ เจ้า ของ ที่ ดิน ถือ ไร่  
ระเบียบ นี้ (ระเบียบ นี้ ลำดับ ..... ) เพื่อ เป็น หลัก ฐาน แห่ง สัญญา นี้  
ทั้ง ลง ฝาก ได้ ลง ลาย มือ ชื่อ ..... หรือ พิมพ์ ลาย นิ้ว มือ ไร่ เป็น ลำ คัญ ต่อ หน้า พะยาน  
และ เจ้าพนักงาน ที่ ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) .....

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

ข้าพเจ้า ..... นายท้าว ..... ผู้รับซื้อ ..... ได้ รู้ เห็น ใน การ  
โอน อรรถการ สิทธิการ ได้ ..... ตาม หนังสือ สัญญา ระเบียบ นี้ แล้ว และ ข้าพเจ้า  
ยอมรับดี แก่ ผู้รับโอน ต่อ ไป ทุก ประการ

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อ) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

หนังสือ สัญญา ระเบียบ นี้ ได้ ทำ ต่อ หน้า ข้าพเจ้า

.....  
เจ้าพนักงาน ที่ ดิน  
ประทับตราตำแหน่ง ไร่ เป็น ลำ คัญ

สารบัญแบบพิมพ์

ตัวอย่างแบบพิมพ์ ๒

ชื่อ, นาม, นาม ประเภท	ผู้โอน			จำนวนที่ดิน ที่โอน	จำนวนที่ดิน ที่โอนต่อ	โฉนดที่ดิน		จำนวน โฉนดที่ดิน
	(๑) ผู้โอน, (๒) ทาย (๓) สาเหตุ	(๑) นิกา (๒) มารดา (๓) ภรรยา	(๑) ผู้รับโอน (๒) ทาย (๓) สาเหตุ			(๑) นิกา (๒) มารดา (๓) ภรรยา	โฉนดที่ดิน	
วันที่ * กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนสิทธิ การไป นายแดง นางแดง	นายแดง นางแดง	นายคำ ผู้รับโอนสิทธิ การไป นางแดง	๓	-	-	-	(ใช้) นายคำ ของ วันที่ * กรกฎาคม ๒๕๕๓ ประเทศลาว



ตัวอย่างแบบเลขที่ ๑

### รายงานกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดิน ประเภท โอนสิทธิกว่า ๕๐

๑) ระวัง เลขที่ดิน ..... ตำบล .....  
 เลขสำรวจเล่ม ..... หน้า ..... อำเภอ .....  
 โฉนดหมายเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า ..... จังหวัด .....  
 จำนวนที่ดิน ไร่ งาน วา

๒) ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม

นายแดง ชื่นใจ

อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บุตร

อยู่บ้าน เลขที่ หมู่ที่

ตำบล อำเภอ

จังหวัด (สารบัญรายชื่อหมายเลข)

๓) ชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ต่อ

นายดำ ทรัพย์

อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บุตร

อยู่บ้าน เลขที่ หมู่ที่

ตำบล อำเภอ

จังหวัด (สารบัญรายชื่อหมายเลข)

๔) โฉนดใหม่ที่ดินระวัง เลขที่ดิน

เลขสำรวจเล่ม ..... หน้า ..... โฉนดหมายเลขที่ .....  
 จำนวนที่ดิน ไร่ งาน วา

๕) ค่ากรรมสิทธิ์

๖) เจ้าของที่ดิน นาย ..... ตำบล ..... อำเภอ .....

ราคาทรัพย์สิน

๗) ได้ โฉนดที่ดินเมื่อวันเดือนปี พ.ศ. ๒๕๐๑

เขียน ..... ความเห็น .....  
 ๒๕๐๑

(ท.ค. ๘)



ตัวอย่างหมายเลข ๘

คำขอ ปลดเงื่อนไขการไป

ฉบับที่.....

ทัศน

รชวง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนด หมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

วันที่ ..... เดือน ..... พุทธศักราช ๒๔๘ .....

ข้าพเจ้า นายแมง ชนใจ ชายฉลาก อายุ .....

เชื้อชาติ นายชาว ต.เล็ด ..... สัญชาติ ..... อยู่ที่บ้าน .....

เลขที่ หมู่ที่ ตำบล อำเภอ .....

จังหวัด .....

ขอขึ้นเรื่องราวคือพนักงานที่ดินและโลหกิจจังหวัด

ข้อ ๑. ข้าพเจ้าทูลเกล้าฯ ถวายกราบทูลขอ ปลดเงื่อนไขการไป สืบสวนหมายโฉนดฉบับที่ 5/418... ลงวันที่ 13... เดือน ๘... พ.ศ. 2485... ในกรณีที่ยังไม่ครบกำหนดการชำระ โฉนดที่ดินตามที่ จดไว้ในทะเบียนโฉนดที่ดินของกรมที่ดิน "การขอขึ้นเรื่อง" (โฉนดฉบับที่...)

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า นายแมง ชนใจ ชายฉลาก ขึ้นทะเบียนโฉนดที่ดินแปลงนี้แล้ว มีครุฑและนามนายชาว ต.เล็ด... และมีความจริงของนายแมง ชนใจ และ...

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าทูลเกล้าฯ ถวายกราบทูลขอ ปลดเงื่อนไขการไป สืบสวนหมายโฉนดที่ดินของกรมที่ดินและโลหกิจจังหวัด... เป็นผลัดเงื่อนไขการไป สืบสวนหมายโฉนดที่ดินของกรมที่ดินและโลหกิจจังหวัด... กับคำขอขึ้นเรื่องแล้ว การขอขึ้นเรื่องข้าพเจ้าขอขึ้นเรื่องขึ้นเป็น...

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอ ..... ที่ ..... ของนมกำหนด ..... วัน (..... วัน)  
นับตั้งแต่วันที่ ..... เป็นต้นไป

(ลงลายมือชื่อผู้ขอ) .....

(ลงลายมือชื่อพระยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพระยาน) .....

ข้าพเจ้าได้ให้

สามารถตัวแล้ว ตั้งแต่วันที่ ..... เดือน ..... พุทธศักราช ๒๔๘

ตำแหน่ง .....

คำสั่ง



สำรวจหมู่เกาะเบียม  
ตัวอย่างหมายเลขที่ ๕

วัน, เดือน, ปี	ประเภท	ผู้โอน			ผู้รับโอน			จำนวนที่ดิน ที่ถือครอง	จำนวนที่ดิน ที่ถือครอง	โฉนดที่ดิน	โฉนดใหม่	เจ้าพนักงาน
		(๑) ชื่อ, (๒) ที่อยู่, (๓) สำคัญ	(๑) บิดา (๒) มารดา (๓) ภรรยา	(๑) ชื่อ, (๒) ที่อยู่, (๓) สำคัญ	(๑) บิดา (๒) มารดา (๓) ภรรยา							
วัน, เดือน, ปี	ประเภท	(๑) ชื่อ, (๒) ที่อยู่, (๓) สำคัญ	(๑) บิดา (๒) มารดา (๓) ภรรยา	(๑) ชื่อ, (๒) ที่อยู่, (๓) สำคัญ	(๑) บิดา (๒) มารดา (๓) ภรรยา	จำนวนที่ดิน ที่ถือครอง	จำนวนที่ดิน ที่ถือครอง	โฉนดที่ดิน	โฉนดใหม่	เจ้าพนักงาน	(๑) ลงนาม (๒) ลงวัน, เดือน (๓) ประทับตรา	
วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๓	ปลดเงื่อนไข การโอน	นายแดงชื่นใจ นางนางกระบือ นางเดาะชื่นใจ	นายปาน นางเดาะชื่นใจ	นายชวาท คีเล็ค นายช่อปาก นางนางกระบือ	นางมา คีเล็ค นางมี คีเล็ค	๓	-	-	-	(เซ็น) นายฉัตร ทองทก วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๓ ประทับตรา		



ตัวอย่างหมายเลข ๒

### รายงานกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดิน ประเภท ปลูกเงินในอาคารได้

๑) ระบาย เลขที่ดิน ..... ตำบล .....

เลขสำรวจเล่ม ..... หน้า ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า ..... จังหวัด .....

จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... วา .....

๒) ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิม } นายแดง ชื่นใจ

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บุตร .....

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

ตำบล ..... อำเภอ .....

จังหวัด ..... (สารบัญชารายชื่อหมายเลขอักษร .....

๓) ชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ต่อ } นายขาว ภิไลย์

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... บุตร .....

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

ตำบล ..... อำเภอ .....

จังหวัด ..... (สารบัญชารายชื่อหมายเลขอักษร .....

โฉนดฉบับที่ ..... เลขที่โฉนด .....

เลขสำรวจเล่ม ..... หน้า ..... ตำบล ..... อำเภอ .....

จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... วา .....

๕) เลขของตราตรา ..... บาท ..... สตางค์ .....

ราคาประเมินที่ดิน .....

๖) ได้โอนแก่ ทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ๒๕๕.....

.....

.....

.....