

การจดทะเบียนบุริมสิทธิ

● ความหมาย

บุริมสิทธิ คือ สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๑)

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๑ ถึง มาตรา ๒๘๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๗๓

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. บุริมสิทธิ หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

๒. บุริมสิทธิเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์บางคนก่อให้เกิดบุริมสิทธิในมูลหนี้เหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนเท่านั้น

๓. ปลอดบุริมสิทธิ หมายถึง กรณีที่บุริมสิทธิมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ทั้งแปลง แต่ผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้บุริมสิทธิเฉพาะส่วนของบุคคลใดบุคคลหนึ่งพ้นจากบุริมสิทธิ หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ได้จดทะเบียนสิทธิไว้ และผู้ทรงบุริมสิทธิตกลงให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกออกไปบางแปลงหรือแปลงคงเหลือพ้นจากบุริมสิทธิ หรือกรณีเดิมจดทะเบียนสิทธิไว้หลายแปลง แต่ผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากบุริมสิทธิ

๔. เลิกบุริมสิทธิและเลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิไว้ ต่อมาคู่กรณีตกลงเลิกบุริมสิทธิเนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว

● สาระสำคัญ

- บุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากมูลหนี้บางอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ คือ
 ๑. รักษาอสังหาริมทรัพย์
 ๒. จำทำนองเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์
 ๓. ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๓)

- อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเจ้าหนี้สามารถยึดที่ดิน ตัวอย่าง นายขาวทำสัญญาจ้างเหมานายดำปลูกเรือนในที่ดิน ภายหลังจากนายขาวไม่มีเงินให้ตามสัญญา นายดำขอให้จดทะเบียนไว้ว่า นายขาวเป็นลูกหนี้ในการสร้างเรือน เจ้าพนักงานต้องจดทะเบียนและแก้ไขทะเบียนหลังโฉนด ด้วยวิธีจัดทำคำขอ (ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงบูรณสิทธิ (ท.ด. ๑๖) และรายการจดทะเบียนเป็นไปตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๔๗๓

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และสามารถจดทะเบียนบูรณสิทธิราคาค้างชำระในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ในขณะเดียวกัน เมื่อมีการจดทะเบียนบูรณสิทธิไว้ จะปรากฏทางทะเบียนในโฉนดที่ดิน หากใครจะซื้อขายต่อไป หรือรับจำนองย่อมเห็นได้ชัดว่าต้องใช้ราคานั้น หรือชำระหนี้ราคานั้น ก่อนหนี้จำนอง เนื่องจากการจดทะเบียนบูรณสิทธิในมูลหนี้ นั้น จะมีผลให้ได้รับชำระหนี้ก่อน เจ้าหนี้จำนอง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๗, ๒๘๘)

- คู่กรณีตกลงจดทะเบียนสิทธิ เนื่องจากชำระหนี้ที่ค้างชำระหมดแล้ว กรณีจะขอจดทะเบียนสิทธิแต่ผู้ทรงสิทธิตาย ถ้ามีผู้ทรงสิทธิหลายคนบางคนตาย ผู้ทรงสิทธิที่เหลืออยู่จดทะเบียนสิทธิได้ โดยนำมรณบัตรของคนที่ตายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากมีผู้ทรงสิทธิเพียงคนเดียวจะต้องจดทะเบียนรับมรดกผู้ทรงสิทธิเสียก่อน

- โฉนดที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิไว้แล้ว แม้ตามกฎหมายสิทธิจะมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์และครอบงำทั้งแปลงก็ตาม เมื่อคู่กรณีทุกฝ่ายรวมทั้งผู้ทรงสิทธิยินยอมให้ส่วนใดส่วนหนึ่งปลอดจากสิทธิก็ย่อมทำได้ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๗ วรรคสอง ประกอบกับมาตรา ๒๘๙ ฉะนั้น การที่คู่กรณีทุกฝ่ายตกลงยินยอมกันให้ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมปลอดจากสิทธิก็ย่อมทำได้โดยจดทะเบียนประเภท “ปลอดสิทธิ” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๕๖๖๕ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๓๒๖ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๑๓)

- กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ในมูลจ้างทำของเป็นการทำงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ โดยนำรายการประมาณราคาชั่วคราว เช่น สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการ ตามนัยมาตรา ๒๗๓ (๒) ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “บูรณสิทธิ” โดยคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และ

การจดบันทึกรายการในสารบัญจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่าง สำหรับค่าธรรมเนียม ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๘๑๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับบุริมสิทธิ

- บุริมสิทธิเหนือสิ่งสักริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งอาจโอนกันได้ เช่นเดียวกับสิทธิจำนอง การโอนบุริมสิทธิไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ถ้าไม่จดทะเบียน จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๙, ๓๐๕ และ ๓๔๖ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า ส. ภ. ว. พ. และ บ. เป็นผู้ทรงบุริมสิทธิ ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินของ ร. (ลูกหนี้) รวมกันเป็นจำนวนเงิน ๗๒,๐๐๐ บาท ตามบันทึกข้อตกลงกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน บันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิเฉพาะส่วน ประกอบกับ บัญชีรายละเอียดต่อท้ายบันทึกข้อตกลงดังกล่าว และ ส. ภ. ว. พ. ประสงค์ขอจดทะเบียนโอน บุริมสิทธิเฉพาะส่วนของตนที่มีอยู่เหนือที่ดินดังกล่าวให้แก่ บ. ผู้ทรงบุริมสิทธิร่วมเป็นผู้ทรงบุริมสิทธิ เพียงคนเดียว สามารถดำเนินการได้ โดยบันทึกข้อตกลงคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานทำนองเดียวกับการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง แล้วจดทะเบียนในประเภท “โอนบุริมสิทธิเฉพาะส่วน” โดยจดบันทึกข้อความด้วยอักษรสีแดงลงไว้ข้างคำขอฯ (ท.ด.๑) และในสารบัญจดทะเบียนช่อง เนื้อที่ว่า “ส. ภ. ว. และ พ. โอนบุริมสิทธิเฉพาะส่วนของตนให้แก่ บ. ผู้ทรงบุริมสิทธิร่วม” สำหรับค่าธรรมเนียม เมื่อหน้าอันค้ำชำระในมูลซื้อขายในส่วนของ ร. จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ ๗๒,๐๐๐ บาท โดยมีได้แยกไว้ว่าผู้ทรงบุริมสิทธิแต่ละรายมีบุริมสิทธิในหนัดังกล่าวจำนวนเท่าใด แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๙๐, ๓๐๐ บัญญัติให้เจ้าหนี้แต่ละคนชอบที่จะได้รับชำระหนี้เป็นส่วนเท่า ๆ กัน ดังนั้น เมื่อการโอนบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นการโอนให้แก่ ผู้ทรงบุริมสิทธิร่วม โดยมีค่าตอบแทนกันเป็นเงิน ๕๗,๖๐๐ บาท ซึ่งเท่ากับจำนวนบุริมสิทธิ ของผู้ทรงบุริมสิทธิ ผู้โอนทั้ง ๔ คน จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ จากจำนวนเงิน ๕๗,๖๐๐ บาท ตามนัยมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (ฉ)

ส่วนกรณีการโอนบุริมสิทธิหาก ร. ลูกหนี้ไม่ได้ให้คำยินยอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้หรือไม่ เห็นว่า ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเฉพาะนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม แต่การจดทะเบียนโอนบุริมสิทธิเป็นผลอันเนื่องมาจากการที่ได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้บุริมสิทธิ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๐๖ มิได้กล่าวว่า ถ้าลูกหนี้ไม่ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือไม่ได้ยินยอมด้วย จะทำให้การโอนไม่สมบูรณ์ ผลที่จะเกิดจากการที่ลูกหนี้ไม่ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือไม่ได้ให้ความยินยอมมีเพียงว่า เจ้าหนี้ผู้รับโอนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ลูกหนี้ไม่ได้เท่านั้น จึงเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ แต่ในการจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๘/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๔๗๗ โดยบันทึกข้อความลงไว้ในบันทึกข้อตกลงโอนบุริมสิทธิเป็นอีกข้อหนึ่งว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้บอกแก่ผู้โอนและผู้รับโอนให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ ร. (ลูกหนี้) ทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว

• คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๒/๒๔๙๓ เอาที่ดินป่าไปจดทะเบียนซื้อขายกันต่ออำเภอโดยอ้างว่าเป็นที่สวน จับจองบุกเบิกเอาเอง ซึ่งไม่เป็นความจริง แม้เจ้าหน้าที่อำเภอจะจดทะเบียนบุริมสิทธิซื้อขายให้ก็ดี ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินซึ่งยังมิได้มีบุคคลได้มาตามกฎหมายที่ดิน...

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๐๑/๒๕๐๖ บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องเป็นการซื้อขายที่ลงทะเบียนและบอกลงทะเบียนไว้ด้วยว่า ราคาหรือดอกเบี้ยในราคาดังนั้นมีได้ชำระ

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๕/๒๕๒๒ บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ราคาอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยที่ค้างชำระนั้นจะมีผลเป็นบุริมสิทธิก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนบอกไว้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ถ้าไม่ได้จดทะเบียนก็ไม่มีบุริมสิทธิแต่อย่างใด

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๓ จำเลยซื้อที่ดินของโจทก์ แต่ยังมีได้ชำระราคาที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนที่ดินที่ซื้อขายกัน โจทก์จำเลยได้จดทะเบียนราคาส่วนที่ยังค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิเหนือที่ดินที่ตกลงซื้อขายกันเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ค่าที่ดินที่จำเลยยังค้างชำระ อันทำให้โจทก์มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินนั้น เพื่อเอาชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ ซึ่งหากได้ไม่พอชำระหนี้ โจทก์ก็มีสิทธิจะให้ชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สินอื่นของจำเลยจนสิ้นเชิงได้ ห้ามมิบทบัญญัติอื่นใดที่จะตัดทอนอำนาจของโจทก์ใน

ฐานะเจ้าหนี้ที่จะบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ไม่ แม้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๙ จะได้บัญญัติว่า “ว่าถึงผลแห่งบุริมสิทธินอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๘๑ ถึง ๒๘๘ นี้แล้ว ท่านให้นำบทบัญญัติทั้งหลายแห่งลักษณะจำนองมาใช้บังคับด้วยตามแต่กรณี” ก็ตาม มีความหมายแต่เพียงว่าให้นำมาใช้เท่าที่ไม่ขัดกับตัวบทในลักษณะบุริมสิทธิ ซึ่งให้สิทธิแก่โจทก์ในฐานะเจ้าหนี้ที่จะเอาชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนเจ้าหนี้อื่นเท่านั้น เหตุดังกล่าวจึงนำบทบัญญัติมาตรา ๗๓๓ มาใช้บังคับแก่คดีไม่ได้ ดังนั้น หากยึดที่ดินที่จดทะเบียนบุริมสิทธิขายทอดตลาดยังไม่พอชำระหนี้ มาตรา ๒๗๓, ๒๗๖ ห้ามเพียงมิให้โจทก์บังคับบุริมสิทธิเอาแก่ทรัพย์สินอย่างอื่นนอกจากที่ดินจดทะเบียนบุริมสิทธิตามฟ้องเท่านั้น แต่มิได้ห้ามโจทก์ในอันที่จะยึดทรัพย์สินอื่นของจำเลยมาชำระหนี้จนกว่าจะครบอย่างเจ้าหนี้สามัญ ศาลย่อมพิพากษาให้โจทก์มีสิทธิยึดทรัพย์สินอื่นมาชำระหนี้จนกว่าจะครบได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๐๓/๒๕๒๗ โจทก์ได้รับชำระเงินค่าที่ดินจากจำเลยครบถ้วนตามคำพิพากษาแล้ว ย่อมไม่มีบุริมสิทธิสำหรับเอาชำระราคาและดอกเบี้ยในราคานั้นเหนือที่ดินดังกล่าวอีกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๗๖ แม้ศาลมิได้พิพากษาบังคับให้โจทก์ไปจดทะเบียนถอนบุริมสิทธิเหนือที่ดิน ก็ตามเมื่อปรากฏว่าบุริมสิทธิที่มีเหนือที่ดินไม่มีผลต่อไป แล้วโจทก์ก็ต้องไปจดทะเบียนถอนบุริมสิทธิเหนือที่ดินเป็นการตอบแทนจำเลย จำเลยมีสิทธิขอให้บังคับโจทก์ในคดีเดิมได้โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ และมีใช้เป็นกรณีบังคับเหนือคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลแต่อย่างใด

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๔๑/๒๕๓๒ โจทก์เป็นเจ้าหนี้ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยจำเลยค้างชำระราคาที่ดินแปลงที่โจทก์นำยึด โจทก์จึงเป็นผู้มีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เมื่อโจทก์ไม่ได้บอกลงทะเบียนเกี่ยวกับราคาและดอกเบี้ยในราคาที่ค้างชำระในชั้นลงทะเบียน สัญญาซื้อขายที่ดินบุริมสิทธินั้นย่อมสิ้นผลตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๘ ผู้ร้องเข้าเฉลี่ยในที่ดินหรือเงินที่ขายหรือจำหน่ายที่ดินนั้นได้.....

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘๐/๒๕๓๔ หนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมระหว่างผู้ร้องกับจำเลยที่ ๓ เป็นหนี้สมยอมกัน ทำขึ้นโดยที่มิได้เป็นหนี้กันจริงเพื่อช่วยเหลือมิให้โจทก์ และเจ้าหนี้อื่นบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของจำเลยที่ ๓ ได้ จึงถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยที่ ๓ ที่มีสิทธิยื่นคำขอ เพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ตนเข้าเฉลี่ยในทรัพย์สินหรือเงินที่ขายหรือจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้ และผู้ร้องมิใช่เป็นผู้มีสิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบหรือเป็นผู้ที่ได้ยื่นคำร้องขอตามมาตรา ๒๘๘, ๒๘๙ และ ๒๙๐

แห่งประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้ร้องจึงมิใช่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินคดีนี้ตามมาตรา ๒๘๐ แห่งประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้ร้องย่อมไม่มีอำนาจมายื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

๘. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๗๙๑/๒๕๓๖ เจ้าหนี้ได้ก่อสร้างอาคารขึ้นบนที่ดินของจำเลยตามสัญญาจ้างเหมาระหว่างเจ้าหนี้กับจำเลยทำให้ราคาที่ดินของจำเลยในปัจจุบันสูงขึ้น หนี้ค่าก่อสร้างจึงมีอยู่เป็นคุณแก่เจ้าหนี้ ทำให้เจ้าหนี้มีบุริมสิทธิในมูลจำนำของเหนือที่ดินของจำเลย ในหนี้ค่าก่อสร้างดังกล่าวแต่ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๘๖ เจ้าหนี้ต้องทำราคาประมาณราคาชั่วคราวไปบอกลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการก่อสร้างอาคารเพื่อให้มีผลสมบูรณ์เป็นบุริมสิทธิพิเศษใช้ยื่นเจ้าหนี้อื่น ในการที่จะได้รับชำระหนี้เหนือที่ดินของจำเลยต่อไป ก่อนเจ้าหนี้อื่น เมื่อหนี้ค่าก่อสร้างอาคารดังกล่าวมิได้จดทะเบียนไว้ตามมาตรา ๒๘๖ เจ้าหนี้จึงไม่มีบุริมสิทธิพิเศษเหนือที่ดินของจำเลยและไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่น ดังนั้น จึงถือไม่ได้ว่าเจ้าหนี้เป็นเจ้าหนี้มีประกันตามความหมายในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ เจ้าหนี้อยู่ในฐานะที่ขอรับชำระหนี้จากกองทรัพย์สินของจำเลยได้อย่างเจ้าหนี้สามัญตาม มาตรา ๑๓๐ (๘)

๙. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๕๘๗/๒๕๓๗ แม้กฎหมายมิได้บัญญัติไว้แจ้งชัดว่าผู้รับฝากสินค้าหรือผู้รักษาสินทรัพย์มีสิทธิรับชำระหนี้ก่อนหรือหลังผู้รับจำนำไปรับฝากสินค้าและใบประทวนสินค้าเพียงใดก็ตามแต่ เมื่อผู้รับจำนำไม่อาจใช้สิทธิในฐานะผู้บุริมสิทธิในลำดับที่หนึ่งต่อผู้รับฝากสินค้าหรือผู้รักษาสินทรัพย์ได้ เนื่องจากขณะรับจำนำผู้รับจำนำทราบแล้วว่า ผู้รับฝากหรือรักษาสินทรัพย์เป็นผู้รับฝากสินค้าไว้ก่อนแล้วทั้งเป็นการรับฝากสินค้าเพื่อประโยชน์แก่ผู้รับจำนำนั่นเองด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๘ วรรคสอง จึงถือได้ว่าผู้รับฝากสินค้าหรือผู้รักษาสินทรัพย์ย่อมมีบุริมสิทธิดีกว่าผู้รับจำนำ และมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนผู้รับจำนำ

๑๐. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๗๖๑/๒๕๔๕ โจทก์และจำเลยทั้งสามต่างเป็นทายาทโดยธรรมของผู้ตายและมีสิทธิได้รับมรดกของผู้ตายคนละหนึ่งส่วนเท่าๆ กันย่อมถือได้ว่าโจทก์และจำเลยทั้งสามแต่ละคนคนใดคนหนึ่งเป็นผู้มีสิทธิได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม เมื่อผู้ตายมิได้ตั้งบุคคลใดเป็นผู้จัดการมรดกหรือผู้จัดการศพ และทายาทก็มิได้มอบหมายบุคคลใดจัดการศพ โจทก์จึงมีอำนาจและหน้าที่จัดการศพผู้ตายตามกฎหมาย เมื่อโจทก์จัดการศพไว้แล้วย่อมมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าใช้จ่ายในการจัดการศพจากกองมรดกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๐ วรรคหนึ่ง กำหนดให้ค่าใช้จ่ายเกิดมีหนี้เป็นคุณแก่บุคคลใด

ในการจัดทำคณนั้น มิให้เรียกเอาได้ตามบุริมสิทธิที่ระบุไว้ใน มาตรา ๒๕๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่โจทก์จ่ายเงินจัดการศพผู้ตายไปหากไม่เป็นจำนวนเกินสมควรแล้ว โจทก์ย่อมเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิตาม มาตรา ๒๕๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบมาตรา ๑๗๓๙ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงมีอำนาจฟ้องให้จำเลย ทั้งสามร่วมรับผิดชอบในเงินดังกล่าวตามส่วนแต่ต้องไม่เกินจากทรัพย์มรดกที่จำเลยทั้งสามได้รับ

๑๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๒๗๑๕/๒๕๔๕ แม้เจ้าหนี้บุริมสิทธิมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้เอาเงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้มาชำระหนี้ของตนก่อนเจ้าหนี้สามัญ และมีสิทธิยื่นคำร้องให้ตนเข้าเฉลี่ยในเงินดังกล่าวได้อีกในฐานะเจ้าหนี้สามัญตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๘๙ และ ๒๙๐ แต่ทั้งสองกรณีนี้เป็นการใช้สิทธิคนละมาตรา เมื่อได้ความว่า หนี้ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่จำเลยที่ ๑ ค้างชำระแก่ผู้ร้องเป็นเพียงหนี้สามัญ หาใช่หนี้บุริมสิทธิไม่ ฉะนั้น การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้เอาเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินของจำเลยที่ ๑ มาชำระหนี้ตนก่อนนั้น ศาลจะส่งอนุญาตให้ผู้ร้องเข้าเฉลี่ยในเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวแทนการอนุญาตให้ผู้ร้องได้รับชำระหนี้ก่อนโจทก์ทำได้ไม่ เพราะเป็นการพิจารณาสิ่งนอกนอกประเด็นในคดี

● ค่าธรรมเนียม

- การจดทะเบียนบุริมสิทธิเรียกเก็บค่าจดทะเบียนบุริมสิทธิร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนบุริมสิทธิสำหรับกรณีที่ต้องจัดการบริหารสินเชื่อสำหรับทรัพย์ บริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสำหรับทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อสำหรับทรัพย์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียน ให้เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (ฉ) (ข) (ค)

- การจดทะเบียนบุริมสิทธิ ปลอดบุริมสิทธิ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๓) (ก)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนบุริมสิทธิ เป็นการจดทะเบียนสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ที่ค้างชำระก่อนเจ้าหนี้อื่น จึงไม่มีกรณีที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนขายโดยผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระราคาซื้อขายกันบางส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ถ้าผู้ขายเป็นนิติบุคคลเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือราคาซื้อขายแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า ส่วนการเรียกเก็บอากรแสตมป์ ไม่ว่าผู้ขายจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ตามให้เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายทั้งหมดแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

- เรื่องอากรแสตมป์ กรณีการรับจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจำนำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(๑) สัญญาจำนองหากก่อสร้างที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบประกอบการขอจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจำนำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะแห่งตราสาร ๔. จำนำของ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ดังนั้น ผู้รับจำนองเสียอากรในอัตรา ๑ บาท ทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งสินจำนำที่กำหนดไว้ กรณีสัญญาจำนำของที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินควรแจ้งให้ผู้จดทะเบียนสินจำนำตราสารไปปิดแสตมป์ให้บริบูรณ์ถูกต้องตามประมวลรัษฎากร ก่อนรับจดทะเบียนบุริมสิทธิ

(๒) การจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจำนำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๗๓(๒) ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๒๔๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๔๙)

คำสั่งที่ ๒/๒๔๗๓

ด้วยเรื่องจดทะเบียนบุริมสิทธิ ทรัพย์สิน และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งได้ประกาศอีกครั้งหนึ่งเมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ปีนี้ นั้น จะเห็นได้จากคำปรารภว่า “ที่ดินซึ่งมีโฉนดแผนที่แล้วนั้น กระทรวงเกษตรธิการได้เป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการอยู่แล้ว แต่ส่วนที่ดินที่มีหนังสือสำคัญอย่างเก่าหรือที่ไม่มีหนังสือสำคัญนั้น เป็นหน้าที่ของนายอำเภอท้องที่เป็นผู้จัดการทำอยู่ตามเดิม” ประกาศฉบับใหม่นี้มีงานซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำเพิ่มขึ้นจากเดิมก็คือ

- ๑) ทำสัญญาและจดทะเบียนที่ดินในที่ดินซึ่งมีตราจองแล้ว (ข้อ ๒)
- ๒) ที่ดินซึ่งมีหนังสือสำคัญอย่างเก่าหรือไม่มีหนังสือสำคัญซึ่งอำเภอทำอยู่แต่เดิม ถ้าหากจะมีการทำสัญญากันอีก เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องให้เจ้าของที่ดินขอหนังสือสำหรับที่ดินเสียก่อน แล้วจึงทำสัญญาและจดทะเบียนต่อไป
- ๓) การจดทะเบียนบุริมสิทธิ ทรัพย์สิน และนิติกรรมนั้น หมายความว่าสิทธิที่กล่าวมาแล้วเกี่ยวกับที่ดิน และที่ดินซึ่งจะให้รับหนังสือสำคัญใหม่นั้นก็คงทำตามหลักเดิมที่ได้ทำอยู่คือเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดแล้วนั่นเอง แต่ในข้อนี้มีเจ้าพนักงานที่ดินบางคนสงสัยวิธีดำเนินการและบางคนเข้าใจว่าพึงมีหน้าที่จะต้องทำตามประกาศฉบับที่กล่าวถึงนี้ จึงจำต้องวางหลักงานไว้ให้ทราบด้วย

ก. อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเจ้าหนี้สามารถยึดที่ดิน ตัวอย่าง นายขาวทำสัญญาเหมานายดำปลูกเรือนในที่ ภายหลังนายขาวไม่มีเงินให้ตามสัญญา นายดำขอให้จดทะเบียนไว้ว่า นายขาวเป็นลูกหนี้ในการสร้างเรือน เจ้าพนักงานต้องจดทะเบียนและแก้ทะเบียนหลังโฉนดด้วย

ข. อสังหาริมทรัพย์บนดินแต่ไม่เกี่ยวกับที่ดิน และเจ้าหนี้ไม่สามารถยึดที่ดินได้ ตัวอย่างเช่น นายดำปลูกเรือนขึ้นในที่ซึ่งเช่าจากนายแดง ไม่มีข้อสัญญาว่าให้เรือนเป็นสิทธิแก่นายแดงเมื่อใด นายดำจำนองเรือนแก่นายขาว เจ้าพนักงานที่ดินต้องทำสัญญาจำนองแล้วเก็บสัญญานั้นไว้ในเรื่อง ไม่ต้องแก้ทะเบียนหลังโฉนด ไม่ต้องแก้สารบัญรายชื่อสารบัญชีที่ดิน ถ้างานเช่นนี้มีมากให้มีไว้ต่างหากเล่มหนึ่ง บัญชีนี้ได้ทำตัวอย่างส่งมาด้วยแล้ว ข้อสำคัญในเรื่องเช่นนี้ต้องบันทึกความยินยอมของเจ้าของที่ดินไว้ในเรื่องด้วยเสมอ เพราะถ้าจะจดทะเบียนที่มีอยู่เราไม่สามารถทราบได้ว่าเจ้าของที่ดินกับผู้เช่ามีข้อตกลงพิเศษกันอย่างไรบ้าง

๔) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตราจอง ให้เรียกอย่างเดียวกับโฉนด ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไม่เกี่ยวกับที่ดิน (ตามข้อ ข.) ให้เรียกอย่างเดียวกับโฉนด แต่ค่าแก้ทะเบียนหลังหนังสือสำคัญไม่ต้องเรียก เพราะไม่ได้แก้

กรมทะเบียนที่ดิน

กระทรวงเกษตรธิการ

สั่งมา ณ วันที่ ๑๑ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๗๓

(ลงนาม) พระยาสุรเกษตรวิธาน

อธิบดี

นายช. เป็นผู้ทรงบุรีมสิทธิเฉพาะส่วนของนายช. ในมูลหนี้จากการขายที่ดินแปลงดังกล่าววันที่ ๒๐ เดือนมกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕



บันทึกข้อตกลงบูรณสิทธิเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....๒๐.....เดือน.....มกราคม.....พ.ศ. ๒๕๕๕.....

เลขประจำตัวประชาชน
ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....
๓๕,.....นาย ค.....ผู้ทรงบูรณสิทธิ.....
อายุ.....๔๕.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอปฐมนิเทศและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อเฉพาะส่วนของนาย ค. มาแต่
วันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘ เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก
๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) นาย ค. จึงเป็นผู้ทรงบูรณสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. สำหรับเงิน
ที่ค้างชำระ ผู้ถือกรรมสิทธิ์จะชำระให้เป็นงวด ๆ ละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. เป็นต้นไป จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินกรรมตามระเบียบ
บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ
เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....
ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ทรงบูรณสิทธิ.....
ลงชื่อ.....พยาน.....
ลงชื่อ.....พยาน.....

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

ตัวอย่างการแก้โจทย์ปัญหาที่ดิน ประเภท บุริมสิทธิเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

นช.ค. เป็นผู้ทรงกรมสิทธิพิเศษเฉพาะส่วนของนช.ค. ในมูลหนี้จากการขายที่ดินแปลงนี้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท บุริมสิทธิเฉพาะส่วน



กรณีจดทะเบียนสิทธิ
ไว้ ณ วันซื้อขาย

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท บุริมสิทธิเฉพาะส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....๒.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้ทรงบุริมสิทธิ

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 ๒๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สองแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) มูลหนี้จากการขายที่ดินที่ค้างชำระอยู่อีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) ชำระเป็นงวด ๆ ละ ๒๐,๐๐๐ บาท

(๔) มีกำหนด ๑๐ เดือน

(๕)

วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ทรงบุริมสิทธิ

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



บันทึกข้อตกลงบริบทเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
๓๕, นาย ค. ผู้ทรงบริบทสิทธิ

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อเฉพาะส่วนของนาย ค. มาแต่ วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) นาย ค. จึงเป็นผู้ทรงบริบทสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. สำหรับเงิน ที่ค้างชำระ ผู้ถือกรรมสิทธิ์จะชำระให้เป็นงวด ๆ ละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่ วันที่จดทะเบียนเป็นต้นไป จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ทรงบริบทสิทธิ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท บุริมสิทธิเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

นายช. เป็นผู้ทรงปริณิธินิเทศน์คำกล่าวนั้นดีเยี่ยมที่ตนเป็นพวกซื่อตลกจนปลื้มว่านี่
.....เดือน.....พ.ศ.



บันทึกข้อตกลงบริมสิทธิ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

๓๕, นาย ข. ผู้ทรงบริมสิทธิ..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้า นาย ก. ได้ตกลงว่าจ้าง นาย ข. ทำการก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นนี้ ประมาณราคาก่อสร้างจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ปรากฏตามสัญญาจ้างเหมาที่แนบมาพร้อมนี้ เพื่อให้หนี้ค่าก่อสร้างอาคารตามประมาณราคาที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างเหมาดังกล่าวมีผลบริบูรณ์เป็นบริมสิทธิพิเศษ

ใช้ยื่นเจ้าหนี้อื่นในการที่จะได้รับชำระหนี้เหนือที่ดินของข้าพเจ้า นาย ก. ก่อนเจ้าหนี้อื่น ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงนำประมาณราคาก่อสร้างตามสัญญาจ้างเหมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการก่อสร้างอาคาร

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำรงกรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....นาย.....ผู้ทรงบริมสิทธิ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้หาเขียนที่ดิน ประเภท บุริมสิทธิ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....๒.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อดำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อดำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ๓๕..... ปี สัญชาติไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ข.☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ผู้ทรงบรรณสิทธิ

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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้ามแสวนาบทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) มูลหนี้จากการขายที่ดินที่ค้างชำระอยู่อีก ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ชำระเป็นงวด ๆ ละ ๕๐,๐๐๐ บาท

(๕) มีกำหนด ๑๐ เดือน

(६)

วันที่ ๒๐ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ทรงบรรณสิทธิ

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.

คิงดอม

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงบูรณาการ



กรณีจบบริบูรณ์
ภายหลังวันซื้อขาย

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงบูรณัติ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่ ๒๐ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ □□□□□ □□□□□ □□□

๓๕, นาย ข. ผู้ทรงบรรณสิทธิ์

อายุ ๕๐ ปี เพศชาย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคิดต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยข้อความที่แท้จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อจากนาย ข. เมื่อวันที่ ๒๐

เมษายน ๒๕๔๘ เป็นเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านบาท) แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก ๕๐๐,๐๐๐ บาท...

(ให้แสนบาทถ้วน) นาย ข. จึงเป็นผู้ทรงบุริมสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ สำหรับเงินที่ค้างชำระ เจ้าของที่ดินจะชำระให้เป็นง

๓. ละ ๕๐,๐๐๐ บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่วันที่ ๑ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๕ เป็นต้นไป

จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำรงธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ

เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ทรงบรรณสิทธิ.....

.....

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท บุริมสิทธิ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

นายข. เป็นผู้ทรงภูมิวิสัย เห็นเหตุอันจากการขายที่ดินแปลงนี้ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงบูรณมรดก



กรณีจบบริบูรณ์
ไว้ ณ วันซื้อขาย

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงบูรณาการ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โนนคหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓๕, นาย ข. ผู้ทรงบรรณสิทธิ์

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความคิดเห็นจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อมาจากนาย ข. เมื่อวันที่ ๒๐

เมษายน ๒๕๕๘ เป็นเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านบาท) แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก ๕๐๐,๐๐๐ บาท.

(ห้าแสนบาทถ้วน) นาย ข. จึงเป็นผู้ทรงบริสุทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ สำหรับเงินที่ค้างชำระ เจ้าของที่ดินจะชำระให้เป็นงวด

๑. ละ ๕๐,๐๐๐ บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนเป็นต้นไป จึงขอให้.....

เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ

เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ทรงบรรณสิทธิ

.....

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้หะเป็นนที่ดิน ประเภทบุริมสิทธิ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตามที่ที่คิดแปลงเป็นได้จดทะเบียนนิติกรรมไว้ทั้งแปลง เมื่อวันที่.....พ.ศ. นั้น บัดนี้ ผู้กรณิการให้ที่ดินเฉพาะส่วนของ นาย ก. พันจากนิติกรรมตาม บันทึกรายชื่อที่ดินแปลงดังกล่าว ลงวันที่.....พ.ศ. ส่วนนิติกรรมที่ดินเฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามบันทึกชื่อที่ดินแปลงดังกล่าว ลงวันที่.....พ.ศ.

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ปลอดนิติกรรม



กรณีให้เฉพาะส่วนคนใด
คนหนึ่งปลอดนิติกรรม

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลอดนิติกรรม

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอยกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ทรงนิติกรรม

อายุ๔๕..... ปี สัญชาติไทย..... บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ๓๐..... ปี สัญชาติไทย..... บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓)

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ทรงนิติกรรม

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงปลอดนิติสิทธิ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ทรงนิติสิทธิ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐๔๕, นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปัญญาคืนและให้สอยค่าต่อ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ นาย ก. เป็นผู้ทรงนิติสิทธิในมูลหนี้จากการขายที่ดินแปลงนี้ทั้งแปลง ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ... เดือน พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้านาย ก. กับ นาย ก. ได้ตกลงยินยอมให้ที่ดิน เฉพาะส่วนของนาย ก. ปลอดจากนิติสิทธิได้ จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ ความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ทรงนิติสิทธิ

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ไขเบี่ยงที่ดิน ประเภท ปลอดคบุรีมสทธิเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ที่ติดแปลงนี้ เจ้าคุณกรมสิทธิฯ ได้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. บัดนี้ คุณครูผู้ตกลงให้พินิจจากบริษัท

ตามบันทึกข้อตกลงปล่อยกรมสิทธิฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.



กรณีที่ดินแปลงที่แบ่งแยก
ซึ่งครอบปุมิสิทธิไว้มาขอ
จดทะเบียนปลดคปุมิสิทธิ

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

ตำแหน่งที่ดิน

5136 IV 6000 – 9 ตำบล.....
 เลขที่ดิน ๑๑ อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ ๑๑๑ จังหวัด.....

เลขที่.....๑๐๒.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ผู้ทรงบรรณสิทธิ

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

งานที่ อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(၈)

(c)

(2)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ทรงบุริมสิทธิ

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถ้อยกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

จำนวนที่สืบ	๗๕	งาน	ตาราง
-------------	----	-----	-------

[illegible]

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงปลอดหนี้



กรณีนำที่ดินแปลงที่แบ่งแยก
ซึ่งครอบครองสิทธิไว้มาออก
ทะเบียนปลอดหนี้

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดหนี้

ที่ดิน

ระหว่าง.....5136 IV.6000-9.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๑๐.....หน้าสำรวจ.....๑๐๑.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๐๒.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้ทรงสิทธิ.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

๔๕,.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้านาย ก. กับ นาย ข. ได้ตกลงกันจดทะเบียนสิทธิไว้ต่อกัน
ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๐๒
อำเภอ.....นี้ ปลอดจากหนี้ได้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจ
ความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ทรงสิทธิ.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างการแก้หะเป็นนที่ดิน ประเภท ปลอดบุริมสิทธิ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงเลิกบุริมสิทธิ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้ทรงบุริมสิทธิ.....

๔๐,.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ.....๓๕.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งได้จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕ นั้น บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกบุริมสิทธิต่อกัน โดยนาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ชำระหนี้ที่ค้างชำระเป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ให้แก่นาย ข. ผู้ทรงบุริมสิทธิ ครบถ้วนแล้ว และข้าพเจ้านาย ข. ผู้ทรงบุริมสิทธิได้รับเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ไว้เรียบร้อยแล้ว จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ
บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ทรงบุริมสิทธิ

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้หะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกบุริมสิทธิ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ภูมิสิทธิวิธานที่ค้นแปลลงสู่^{๕๑} "เค็ดทะมะนิยน" ได้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๕ บัณฑิตวิทยาลัย ได้ตกลง
 ปรึกษาภูมิสิทธิวิธานที่ค้นแปลแล้วตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.



บันทึกข้อตกลงเลิกบุริมสิทธิ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้ทรงบุริมสิทธิ..... ๔๐,.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ ๓๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความเป็นจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งได้จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘ นั้น บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกบุริมสิทธิต่อกัน โดยนาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ชำระหนี้ที่ค้างชำระเป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ให้แก่นาย ข. ผู้ทรงบุริมสิทธิ ครบถ้วนแล้ว และข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงบุริมสิทธิได้รับเงินจำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ไว้เรียบร้อยแล้ว จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ทรงบุริมสิทธิ

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกบุริมสิทธิ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

บุรีเลิทธิเฉพาะส่วนของนาย ก. ซึ่งได้ทะเบียนไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนมกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔ บัดนี้ คู่กรณี ได้ตกลง
เลิกบริสุทธิเฉพาะส่วนของนาย ก. ต่อกันแล้วตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.



บันทึกข้อตกลงเลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ทรงบุริมสิทธิ
๔๕, นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฎิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่ง ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิเฉพาะส่วนของนาย ก. ไว้ตามบันทึก
ข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๒๐ เดือนมกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕ นั้น บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วนต่อกัน
โดยนาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ชำระหนี้ที่ค้างชำระเป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) ให้แก่ นาย ก. ผู้ทรงบุริมสิทธิ
ครบถ้วนแล้ว และข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ทรงบุริมสิทธิได้รับเงินจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) ไว้เรียบร้อยแล้ว จึงขอให้
เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำรงธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ
เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ทรงบุริมสิทธิ

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกบุริมสิทธิเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเบียน

[illegible]

นายค. เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของนายก. ในมูลหนี้จากการขายที่ดินแปลงในที่ดินที่ตกทอดมาจากรุ่นปู่ ๒๐ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท บริมสิทธิเฉพาะส่วน



กรณีขอกรรมสิทธิ์
ไว้ ณ วันซื้อขาย

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท บริมสิทธิเฉพาะส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....๒.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้ทรงกรรมสิทธิ์

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 ๒๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สองแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) มูลหนี้จากการขายที่ดินที่ค้างชำระอยู่อีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) ชำระเป็นงวด ๆ ละ ๒๐,๐๐๐ บาท

(๔) มีกำหนด ๑๐ เดือน

(๕)

วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ทรงกรรมสิทธิ์

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



บันทึกข้อตกลงบริบทเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
๓๕, นาย ค. ผู้ทรงบริบทสิทธิ

อายุ ๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ซื้อเฉพาะส่วนของนาย ค. มาแต่
วันที่ ๒๐ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) แต่ราคาที่ดินแปลงนี้ยังคงค้างชำระอยู่อีก
๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) นาย ค. จึงเป็นผู้ทรงบริบทสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. สำหรับเงิน
ที่ค้างชำระ ผู้ถือกรรมสิทธิ์จะชำระให้เป็นงวด ๆ ละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) เป็น ๑๐ งวด มีกำหนด ๑๐ เดือน นับแต่
วันที่จดทะเบียนเป็นต้นไป จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียดำเนินการตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ
เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ทรงบริบทสิทธิ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท บุริมสิทธิเฉพาะส่วน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]