

การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน

● ความหมาย

สิทธิเก็บกิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ทรงสิทธิตกลงกันเองหรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิเก็บกินมาโดยทางพินัยกรรม) ซึ่งสิทธิเก็บกินจะมีได้ก็แต่ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

● กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ ถึง มาตรา ๑๔๒๘
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกิน

ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๙

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. สิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่น ให้เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิด้วยกันทั้งหมด

๒. สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นบางคนให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะส่วนของตน

๓. แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิเก็บกิน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ให้แก่บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินไว้ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปหรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากสิทธิเก็บกิน

๔. แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้วออกจากกัน โดยในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย

๕. เลิกสิทธิเก็บกิน หมายถึง กรณีอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อกัน หรือกรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาขอจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินตามผลของกฎหมาย

● สารสำคัญ

๑. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย สิทธิเก็บกินระงับ
๒. คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสองคนขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนแต่ละคน คนละครั้งหนึ่งนั้น ข้อความที่ขอจดทะเบียนไม่ชัดเจนและเข้าใจอะไรไม่ได้ วินิจฉัยไม่ได้ว่าการขอเปลี่ยนแก้ความสัมพันธ์เช่นนั้นจะทำได้หรือไม่ และเมื่อวินิจฉัยไม่ได้ก็รับจดทะเบียนไม่ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๓๐๐๑ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๑๕)

(๒) กรณีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินให้ภรรยาและบุตรอีกสองคนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีข้อกำหนดว่าให้ภรรยามีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิต ส่วนบุตรสองคนมีสิทธิเก็บกินไม่มีกำหนดเวลา และให้ผู้ยื่นคำขอหรือภรรยามีสิทธิถอนคืนสิทธิเก็บกินจากบุตรผู้หนึ่งผู้ใด หรือทั้งสองคนเมื่อใดก็ได้ นั้น ข้อตกลงดังกล่าวย่อมถือว่าเป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่งในการให้สิทธิเก็บกิน ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินยอมรับเงื่อนไขนี้มาตั้งแต่ต้นแล้ว และเป็นข้อตกลงที่ไม่มีวัตถุประสงค์อันเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายอันทำให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ได้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๒๑๗๘๔ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๓)

(๓) กรณีผู้ใช้อำนาจปกครองจะให้ที่ดินแก่ผู้เยาว์ พร้อมทั้งขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกัน เป็นการให้โดยมีเงื่อนไขและมีค่าภาระติดพันจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๙๓๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๔)

๓. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์ ไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ ไม่ว่าผู้ใช้อำนาจปกครองหรือบุคคลอื่นจะเป็นผู้ทรงสิทธิก็ตาม เว้นแต่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะได้รับอนุญาตจากศาลแล้ว

๔. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเต็มส่วนที่ผู้นั้นมีอยู่เป็นการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างแน่นนอนและชัดเจนพอ ซึ่งเป็นคนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ควรรับจดทะเบียนให้ได้

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิเก็บกิน

๑. สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งอันจะก่อให้เกิดขึ้นเหนือสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗) บ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินเป็นทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง จึงขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะบ้านก็ได้

๒. สิทธิเก็บกินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่เจ้าของยังคงมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเข้ามามีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สิน ตลอดจนมีอำนาจจัดการทรัพย์สินนั้นได้ เจ้าของที่ดินมิได้ออนที่ดินให้แก่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินด้วย แม้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะเป็นบุคคลต่างด้าว แต่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินก็ไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด จึงไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินมีกำหนดตลอดชีวิตให้แก่บุคคลต่างด้าวเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ ไม่เป็นการต้องห้ามตามกฎหมาย

๓. ข้อกำหนดห้ามโอนภายในสิบปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นนโยบายของรัฐที่ว่า เมื่อรัฐให้ความช่วยเหลือคนยากจนให้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองแล้ว รัฐก็ต้องการที่จะคุ้มครองไม่ให้บุคคลเหล่านั้นโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่นไปแล้วแสวงหาที่ดินแปลงใหม่อันอาจจะเข้าบุกรุกทำลายป่าไม้ของชาติต่อไปอีก การห้ามโอนภายในเวลาจำกัดอย่างน้อยก็เป็นการประวิงเวลาไว้เพื่อให้บุคคลนั้นได้ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินจนเกิดดอกออกผลเกิดความหวงแหนไม่อยากจะละทิ้งไปหาที่ทำกินอื่น จึงได้บัญญัติในการห้ามโอนไว้ แต่กรณีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ทรงสิทธิมี

เพียงสิทธิครอบครองใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สิน ซึ่งตามตัวบทได้ห้ามเฉพาะ “การโอน” การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับมิใช่เป็นการโอนจึงไม่ต้องห้ามตามความในมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับระหว่างที่มีข้อกำหนดห้ามโอนได้

๔. แม้สิทธิเกี่ยวกับเป็นทรัพย์สินที่ติดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์ตามนัยมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกือบทั้งหมด กล่าวคือ กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับให้ผู้อื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับย่อมมีสิทธิครอบครองใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์ และมีอำนาจจัดการอสังหาริมทรัพย์นั้นตามนัยมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น เจ้าของยังมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้เพียงแต่ เจ้าของจะใช้อำนาจจำหน่ายทรัพย์สินให้เป็นที่เสื่อมเสียต่อผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับไม่ได้ ถ้าเจ้าของที่ดินจะขายที่ดินโดยมีภาระสิทธิเกี่ยวกับติดไปด้วยก็ย่อมกระทำได้ตามสิทธิของตนที่มีอยู่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๘๓/๒๕๑๖)

๕. การจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนอง ทำให้เจ้าหนี้มีสิทธิบังคับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นขายทอดตลาดเพื่อนำเงินจากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันหรือบังคับจำนองเอาทรัพย์สินนั้นหลุดเป็นสิทธิของผู้รับจำนองได้ หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ดังกล่าว ดังนั้น แม้การจำนองจะเป็นเพียงการนำทรัพย์สินที่จำนองตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ แต่ก็อาจมีการจำหน่ายทรัพย์สินที่จำนองได้หากมีการบังคับจำนอง ซึ่งในมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้ผู้เป็นเจ้าของเป็นผู้จำนอง ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินไว้ ผู้เป็นเจ้าของจึงเป็น ผู้มีสิทธิจำนองที่ดินดังกล่าว และโดยที่การจำนองที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับผูกพันที่ดินไว้ก่อนแล้ว ถือได้ว่าเจ้าของที่ดินที่จำนองมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในบังคับเงื่อนไขตามมาตรา ๗๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจำนองย่อมบังคับจำนองได้ภายใต้ทรัพย์สิน ที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วเท่านั้นผู้รับจำนองจะบังคับจำนองโดยวิธีปลดปล่อยให้สิทธิเกี่ยวกับระงับสิ้นไปไม่ได้ และหากมีการบังคับจำนองที่ดินในขณะที่ที่ดินยังมีสิทธิเกี่ยวกับอยู่ ผู้รับจำนองอาจได้รับความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหลัง หากผู้ขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่ายทราบแล้วยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองให้โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยินยอมรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนจำนองไปตามความประสงค์ของผู้ขอได้

๖. สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่ก่อตั้งขึ้นโดยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินที่อยู่ระหว่างจำนอง ผู้รับจำนองอาจฟ้องศาลขอให้ลบสิทธิเก็บกินดังกล่าวจากทะเบียนได้ ถ้าการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนอง ตามมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่กรณีที่จะเสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองอย่างไรนั้น ในขณะขอจดทะเบียนยังไม่อาจพิสูจน์ได้ เพราะถ้าถึงกาลที่ต้องบังคับจำนอง แม้จะขายทอดตลาดโดยยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ ถ้ายังได้ราคาพอชำระหนี้ ก็ไม่ถือว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนอง แต่ถ้าขายทอดตลาดที่ดินโดยยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ ทำให้ได้เงินไม่พอชำระหนี้หรือไม่สามารถขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าว เพราะเหตุที่ยังมีสิทธิเก็บกินอยู่ จึงจะถือว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนอง ซึ่งผู้รับจำนองอาจขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นได้ แต่การเพิกถอนเช่นนี้หาใช่เพราะเหตุ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเป็นโมฆะไม่ ถึงแม้ว่าระเบียบกรมที่ดินว่า ด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑ จะได้วางทางปฏิบัติไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมก็ตาม แต่ถ้าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผู้ขอประสงค์จะขอดำเนินการมิใช่นิติกรรมที่เป็นโมฆะกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจจะรับการขอจดทะเบียนได้ ดังนั้น หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินระหว่างจำนองโดยผู้รับจำนองมิได้ให้ถ้อยคำยินยอมหรือทำหนังสือให้คำยินยอมไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องรับจดทะเบียนให้ แต่ก่อนจดทะเบียนควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงเหตุการณ์ที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินดังกล่าว อาจถูกเพิกถอน หากคู่กรณีทราบแล้วยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน แล้วจดทะเบียนให้ต่อไป

๗. สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง จะเกิดขึ้นต่อเมื่อมีเจ้าของทรัพย์สินฝ่ายหนึ่งกับผู้ทรงสิทธิเก็บกินอีกฝ่ายหนึ่ง ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นอกจากนี้ยังมีมาตราอื่นๆ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในลักษณะสิทธิเก็บกินที่บัญญัติกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างผู้ทรงสิทธิเก็บกินและผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกินไว้หลายมาตรา ว่าทั้งสองฝ่ายมีสิทธิหน้าที่ต่อกันสถานใดเพียงใด เช่น มาตรา ๑๔๒๐ และมาตรา ๑๔๒๘ ประกอบกับการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเก็บกินจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๙ กล่าวคือ จะต้องเป็นการกระทำที่มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เมื่อเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

เป็นบุคคลคนเดียวกัน นิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลย่อมเกิดขึ้นไม่ได้และไม่เป็นนิติกรรม การที่ ก. ขอจดทะเบียนให้ตนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินของตนเองร่วมกับผู้อื่นนั้น ในส่วนของ ก. ย่อมเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยอาศัยอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ อยู่แล้ว การขอจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเก็บกินของ ก. เช่นนี้ ย่อมขัดแย้งกับหลักกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๘ บัญญัติให้ทรัพย์สินทั้งหลายนั้นจะก่อตั้งขึ้นได้ด้วยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ดังนั้น เจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นบุคคลเดียวกัน จึงไม่มีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ได้

๘. การรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งคำสั่งทางปกครองจะต้องมีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้จึงจะกระทำได้ ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับตามหลักกฎหมายปกครอง ว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ฝ่ายปกครองจะกระทำการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิ เสรีภาพ หรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ และจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ดังนั้น เมื่อมาตรา ๒๘ และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะห้องชุดเท่านั้น การที่นิติบุคคล เจ้าของห้องชุด นำพื้นที่จอดรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุด ไม่ใช่ห้องชุดมาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่นิติบุคคลอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนให้ผู้ขอได้

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

- คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๘๗๒/๒๕๓๙ ถ. เจ้าของที่ดินทำสัญญากับจำเลยให้จำเลยมีสิทธิเก็บกินในที่ดินตลอดชีวิตของจำเลย เป็นการก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินโดยทางนิติกรรม แต่เมื่อยังมีได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาจึงไม่บริบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก คงใช้บังคับกันได้ในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่กรณีเท่านั้น จะใช้ยื่นโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่รับการให้ที่ดินจาก ถ. ไม่ได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าโจทก์จะสุจริตหรือไม่ ดังนั้น ไม่ว่าโจทก์จะรู้ถึงข้อสัญญาระหว่าง ถ. กับจำเลยมาก่อนหรือไม่ก็ตาม ก็ย่อมมีอำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๓๖ ที่จะขัดขวางมิให้จำเลยสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้

- คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๙๗/๒๕๔๑ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทได้จดทะเบียนสิทธิไถ่กินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ท. ต่อมา ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิไถ่กินทำสัญญาให้จำเลยเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา ๓๐ ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าย่อมมีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินพิพาท แม้ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ท. จะถึงแก่ความตายซึ่งเป็นผลให้สิทธิไถ่กินสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๑๘ วรรคสี่ ก็ตาม แต่ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและหาไม่ผลทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

- คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๓๘๐/๒๕๔๒ โจทก์จำเลยตกลงด้วยวาจาให้โจทก์มีสิทธิไถ่กินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามฟองตลอดชีวิตของโจทก์ เพื่อเป็นการตอบแทนในการที่โจทก์ยกที่ดินแปลงอื่นและสิ่งปลูกสร้างให้แก่จำเลย ซึ่งจำเลยยินยอมให้โจทก์เก็บค่าเช่ากินไปตลอดชีวิต จำเลยมีผลประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้าง โดยได้เงินกินเปล่าจากผู้เช่าเมื่อครบกำหนดสัญญา ส่วนโจทก์มีรายได้เฉพาะการเก็บค่าเช่าเท่านั้น ข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงพิเศษอย่างสัญญาต่างตอบแทนก่อให้เกิดบุคคลสิทธิแก่โจทก์ในอันที่จะเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิไถ่กินนั้น และเมื่อได้มีการจดทะเบียนเช่นนั้นแล้ว การได้มาโดยนิติกรรมดังกล่าวซึ่งสิทธิไถ่กินอันเป็นทรัพย์สินสิทธิที่ย่อมบริบูรณ์สมเจตนาของคู่กรณี สิทธิของโจทก์ตามนิติกรรมดังกล่าวนี้เป็นสิทธิเรียกร้องระหว่างโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่กรณี トラบใดที่จำเลยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังมีได้อ่อนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลอื่น โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องศาลขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนสิทธิไถ่กินได้

● คำธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิไถ่กินโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คัดคำธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๒. การจดทะเบียนสิทธิไถ่กินที่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลง

ชำระให้แก่กันในอัตราร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

● อาการแสดมปี

- การจดทะเบียนสิทธิไ้บกินโดยมีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอาการแสดมปีจากจำนวนค่าตอบแทน ตามประมวลรัษฎากร ตามลักษณะตราสาร ๒๘.(ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปี (ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๙๘๘๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๑ ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๔๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิไ้บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอาการแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอาการแสดมปีร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

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



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเกื้อหนุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๕๙

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเกื้อหนุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็วมีประสิทธิภาพ และถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเกื้อหนุนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๐๕๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๙

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒.๑/ว ๑๙๑๘๘ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๒๖

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๖๒๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๓

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บบินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือแบบ ท.ด. ๑ ก. สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอ และดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๗ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บบินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่น ให้เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บบินโดยมีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิด้วยกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “สิทธิเก็บบิน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่ให้สิทธิเก็บบินให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย

(๒) กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นบางคนให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บบิน โดยมีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “สิทธิเก็บบินเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่ให้สิทธิเก็บบินให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บบินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บบินไว้ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บบินในที่ดินไว้แปลงเดียว แล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากสิทธิเก็บบิน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดสิทธิเก็บบิน” หากเป็นกรณีที่ในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิเก็บบินติดไปด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิเก็บบิน)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งเป็นประเภทอื่น ให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียน

(๔) กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิไ้กับกันได้แล้วออกจากกัน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิไ้กับกันติดไปด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิไ้กับกัน)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียน

(๕) กรณีอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิไ้กับกันได้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิไ้กับกันต่อกัน หรือกรณีผู้ทรงสิทธิไ้กับกันถึงแก่ความตาย และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาขอจดทะเบียนเลิกสิทธิไ้กับกันตามผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกสิทธิไ้กับกัน”

ข้อ ๘ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิไ้กับกันและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๗ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิไ้กับกันและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด.๑ ก. ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิที่ขอจดทะเบียนสิทธิไ้กับกันและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิหรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ถือกรรมสิทธิหลายคนขอจดทะเบียนสิทธิไ้กับกันและนิติกรรมให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ถือกรรมสิทธิด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ทรงสิทธิไ้กับกันในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิไ้กับกันและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก. ให้เขียนชื่อผู้ทรงสิทธิไ้กับกัน หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขกำกับไว้ข้างหน้าทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนสิทธิไ้กับกันเฉพาะส่วนให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิไ้กับกันและนิติกรรม (ท.ด. ๑ , ท.ด. ๑ ก.) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่าผู้ถือกรรมสิทธิคนใดเป็นผู้ให้สิทธิไ้กับกัน ใครเป็นผู้ทรงสิทธิไ้กับกันเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของอื่นยังคงเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. นาง ข. เป็นเจ้าของ นาย ก. ให้นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิไ้กับกันเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ให้นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิไ้กับกันเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ส่วนของ นาง ข. คงเดิม”

(๕) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิไ้กับกันและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๓)

ข้อ ๙ การจดทะเบียนประเภทสิทธิไ้กับกัน ให้ทำเป็นบันทึกข้อตกลงหนึ่งฉบับไ้กับไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ให้คู่กรณีลงลายมือชื่อในบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด. ๑๖ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๓)

ข้อ ๑๐ กรณีที่ผู้ทรงสิทธิไ้กับกันได้สิทธิไ้กับกันมาโดยทางพินัยกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องให้ผู้ทรงสิทธิไ้กับกันยื่นคำขอโอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิไ้กับกัน (ท.ด. ๘) และดำเนินการ

อย่างเรื่องโอนมรดก เมื่อครบประกาศไม่มีข้อขัดข้อง จึงให้จดทะเบียนในประเภทสิทธิเก็บกิน ในการขอรับมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นเรื่องหนึ่งต่างหาก จากเรื่องขอรับมรดกในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งผู้รับมรดกแต่ละเรื่องอาจมาขอให้ดำเนินการ ในวาระเดียวกันหรือต่างวาระกันก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว ต่อมาได้มีการขอ จดทะเบียนแบ่งแยกให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย หรือคู่กรณีตกลงไม่ให้ สิทธิเก็บกินติดไปด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว ให้ที่ดินแปลง ที่แยกออกไปมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย โดยก่อนจดทะเบียนแบ่งแยกให้บันทึกถ้อยคำยินยอมของ ผู้ทรงสิทธิไว้ และให้บรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) รวมทั้ง ในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏการครอบสิทธิเก็บกินไว้ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และที่ดินแปลง คงเหลือสิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

วิธีการจดทะเบียนการครอบสิทธิเก็บกิน ให้ยกรายการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินซึ่งมี อยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดแจ้งลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แปลงแบ่งแยกเฉพาะช่องเนื้อที่ดินตามสัญญา ให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ วันที่จดทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม ให้ใช้ชื่อและวันเดือนปีเดิมแล้วหมายเหตุว่า “สิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวันเดือนปีกำกับไว้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

(๒) กรณีที่ได้มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินโดยคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดิน ตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแบ่งแยกนั้นพ้นจากสิทธิเก็บกิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึก ข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกินระหว่างผู้ทรงสิทธิและเจ้าของที่ดิน แล้วให้บรรยายข้างคำขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏการปลอดสิทธิ เก็บกินว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิเก็บกินตามบันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกินฉบับ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีสิทธิเก็บกินครอบติดอยู่ตามบันทึก ข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

ข้อ ๑๒ เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว และสิทธิเก็บกินนั้นยังไม่พ้นกำหนดเวลา หากคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียน เลิกสิทธิเก็บกิน ถ้าสิทธิเก็บกินพ้นกำหนดเวลาแล้วให้ถือว่าสิทธิเก็บกินเป็นอันสิ้นไปโดยมิต้อง จดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินอีก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

ข้อ ๑๓ กรณีที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย อันเป็นเหตุให้สิทธิเก็บกินต้อง สิ้นไปตามมาตรา ๑๔๑๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้จดบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดิน ด้วยแบบพิมพ์บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ถึงเหตุที่ทำให้สิทธิเก็บกินต้องสิ้นไปโดยยื่นหลักฐาน

มรณบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ตายจริง จึงให้จดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๘)

ข้อ ๑๔ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๕ การแก้ไขในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินลงไว้

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก. ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑. ท.ด. ๑ ก.) บันทึกข้อตกลงและการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างข้างต้นท้ายระเบียบ

หมวด ๒

การลงลายมือชื่อ และการประกาศ

ข้อ ๑๖ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) คำขอ (ท.ด. ๘, ท.ด. ๙) บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๑๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศร ชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดิน ที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศ

การขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้นกรณีมีผู้ขอตระเบียนสิทธิที่ดินเกินสิบปี และปลอดสิทธิเกินสิบปี ไม่ต้องประกาศ

หมวด ๓

สิทธิจัดการทรัพย์สินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิเกินสิบปีแล้ว เจ้าของที่ดินเป็นอันหมดสิทธิที่จะให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป สิทธิการให้เช่าเป็นของผู้ทรงสิทธิเกินสิบปีภายในระยะเวลาแห่งการเป็นผู้ทรงสิทธิ ฉะนั้น ถ้าจะมีการให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีกำหนดเวลาเช่าอยู่ภายในระยะเวลาที่ได้จดทะเบียนสิทธิเกินสิบปี จะต้องเป็นการทำสัญญาและจดทะเบียนการเช่าระหว่างผู้ทรงสิทธิเกินสิบปีกับผู้เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินแต่อย่างใด

ข้อ ๒๑ การขอตระเบียนสิทธิเกินสิบปี ผู้ทรงสิทธิและเจ้าของที่ดินอาจตกลงกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันให้แตกต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติได้ แต่ความแตกต่างนั้นต้องไม่ทำให้เปลี่ยนแปลงสภาพของสิทธิเกินสิบปีเป็นอย่างอื่น ซึ่งการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันเป็นอย่างอื่นต้องกำหนดให้แน่นอน ชัดแจ้ง และเข้าใจได้ เพื่อให้วินิจฉัยได้ว่าการกำหนดความสัมพันธ์กันเป็นอย่างอื่นนั้นมีผลทำให้เปลี่ยนแปลงสภาพของสิทธิเกินสิบปีเป็นอย่างอื่นหรือต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือไม่

การขอตระเบียนสิทธิเกินสิบปีเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนเป็นการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันเป็นอย่างอื่น ข้อความที่ขอตระเบียนไม่ชัดแจ้งและไม่สามารถเข้าใจได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถรับจดทะเบียนตามคำขอนั้นได้

การจดทะเบียนสิทธิเกินสิบปีเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเต็มส่วนที่ผู้นั้นมีอยู่ หากสามารถกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างแน่นอนและชัดเจนพอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนตามคำขอนั้นได้

ข้อ ๒๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเกินสิบปี ผู้ถือกรรมสิทธิ์และผู้ทรงสิทธิเกินสิบปีอาจกำหนดข้อตกลงไว้ล่วงหน้าว่า ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเกินสิบปีฝ่ายเดียวในเวลาใด ๆ ก็ได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ทรงสิทธิเกินสิบปี พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้

ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกลงในคำขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) และบันทึกข้อตกลงสิทธิเกินสิบปี และในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏข้อกำหนดดังกล่าวไว้ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๙)

ข้อ ๒๓ ผู้ใช้อำนาจปกครองขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์เป็นการก่อตั้งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ก็ต่อเมื่อมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวได้เท่านั้น โดยให้เรียกคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลจากผู้ขอประกอบเรื่องด้วย

กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองในฐานะทำการแทนบุตรผู้เยาว์จะรับให้ที่ดินโดยผู้ให้จะขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ถือเป็นการรับการให้ซึ่งมีเงื่อนไขและมีค่าการติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ก็ต่อเมื่อมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวได้เท่านั้น

ข้อ ๒๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๕ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน และสารบัญญัติจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยต์ว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

หมวด ๔
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๖ การจดทะเบียนสิทธิไถ่กินที่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระแก่กันเป็น
ราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนสิทธิไถ่กินโดยไม่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียน
ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง
ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) พืรพล ไตรทศาวิทย
(นายพืรพล ไตรทศาวิทย)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท สิทธิเก็บกิน



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หนาสำรวจ.....จังหวัด.....

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

๒. ข้าพเจ้า นาย ก.
.....

..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

[illegible]

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) สิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี

(๔)

(๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน

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.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

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

๓๐, นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฐมนิเทศตนและให้ผู้อื่นคัดต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครอง ใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้ มีกำหนด.....ปี และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับสิทธิเก็บกินจาก นาย ก. ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

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

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกิน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

สิทธิพิเศษกับรายนี้ นาย ก. มีสิทธิบอกเลิกสิทธิพิเศษกับนาย ข. เมื่อใดก็ได้

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน
(กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิบอกเลิกเมื่อใดก็ได้)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก.ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....
๓๐, นาย ข.ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน.....

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ยินยอมให้ นาย ข. เป็น
ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครอง ใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้ มีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิต
ของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับสิทธิเก็บกินจาก นาย ก. ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. สิทธิเก็บกินรายนี้ นาย ก. มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินฝ่ายเดียวจาก นาย ข. เมื่อใดก็ได้ โดยไม่ต้องได้รับความ
ยินยอมจากนาย ข.

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

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

ลงชื่อ..... นาย ข.ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเลาะเบาะแว้งที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกิน
(กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิบอกเลิกเมื่อใดก็ได้)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

ตำแหน่งที่ดิน

(ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

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

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ๓๐..... ปี สัญชาติไทย..... บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวงอำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

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 - บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) สิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน.....
- (๔)
- (๕)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ตีอกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ ๒๖ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

တွင်

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลง ประเภท สิทธิเก็บกิน
(ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

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

๓๐, นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฐมนิเทศตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

..... ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ยินยอมให้ นาย ข. เป็น
ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครอง ไร่และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้ จนตลอดชีวิตของนาย ข.
ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับสิทธิเก็บกินจาก นาย ก. ดังกล่าวแล้ว

..... ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

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

..... ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกิน
(ตลอดชีพของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

ตำแหน่งที่ดิน

(มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ชื่อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ชื่อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☒ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ ทรงสิทธิเก็บกิน

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

(c)

(۴)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ..... ผู้สอน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

[illegible]

โจนคนที่สิบสองที่ เล่ม หน้า

.....

จำนวนที่.....ปี.....ถึง.....ปี.....

กองเหลือ.....ไร.....งาน.....ตารางวา

.....พ.ศ.

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

นายค. เป็นผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับจำนวนของต้นเท่านั้น ส่วนของนาย ข. คงเดิม



บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

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

๓๐, นาย ค. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอขานตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อนาย ก. นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. ยินยอมให้ นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้ มีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) และข้าพเจ้า นาย ค. ยอมรับสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของ นาย ก. ดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

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

..... ลงชื่อ นาย ค. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน.....

..... ลงชื่อ พยาน.....

..... ลงชื่อ พยาน.....

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

..... ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน.....

..... ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน (มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ก. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

นาย ก. ให้ นาย ก. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนในที่ดิน
ของตนเท่านั้น ส่วนของนาย ข. คงเดิม

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ปลดสิทธิเก็บกิน



คำขอตระเวนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

(ปลด - กรอบสิทธิเก็บกิน)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 6000 - 9

ตำบล

และแปลงคงเหลือ

เลขที่ดิน ๑๐

อำเภอ

หน้าสำรวจ ๑๐๑

จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๐๐

เล่ม

หน้า

จำนวนที่ดิน ๓

ไร่

-

งาน

-

ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเวนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาตนแล้ว
ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก.

๐ ๐๐๐๐ ๐๐๐๐๐ ๐๐ ๐ ผู้ ขอ

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ ๓๐ 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 ก.

๐ ๐๐๐๐ ๐๐๐๐๐ ๐๐ ๐ ผู้ ขอแบ่ง

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

(๓) แบ่งในนามเดิม (ปลดสิทธิเก็บกิน) ตามคำขอลงวันที่เดือน.....พ.ศ.

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก.

ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ก.

ผู้ขอแบ่ง

ลงชื่อ

ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136IV6000-9 เลขที่ดิน ๓๓ หน้าสำรวจ ๓๓๐๐

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๐

เล่ม

หน้า

จำนวนที่ดิน ๑

ไร่

-

งาน

-

ตารางวา

คงเหลือ ๒

ไร่

-

งาน

-

ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ ได้พ้นจากสิทธิเก็บกิน ตามบันทึกข้อตกลงปลดสิทธิเก็บกินฉบับ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ส่วนแปลงคงเหลือสิทธิเก็บกินที่ยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.



คำขอ.....แบ่งโอนนามเดิม (ปลอด-ครอบสิทธิเก็บกิน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 6000 - 9ตำบล.....

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

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

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

เลขประจำตัวประชาชน
๐ ๐๐๐๐ ๐๐๐๐๐ ๐๐ ๐

อา

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์...
จะแบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันเป็น ๑ แปลง โดยให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกเป็นโฉนดใหม่...
ปลอดจากสิทธิเก็บกินได้ และแปลงคงเหลือยังคงมีสิทธิเก็บกินอยู่ ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำร่างแผนที่ทำการรังวัดปักหลักเขตให้เป็นการ
แน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย
ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน



บันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระหว่าง..... 5136 IV 6000 – 9ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๐๐จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐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

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ต่อกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่เดือนพ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่เลขที่ ๕๕๐ อำเภอ..... ปลอดจากสิทธิเก็บกินได้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท ปลอดสิทธิเก็บกิน

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดเลขที่ ๑๐๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๓	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอด-ครอบสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๒	-	-	5136IV6000-9 ๓๓ ๕๕๐	(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ ที่ดินแปลงแยกปลอดสิทธิเก็บกินไม่ต้องยกรายการจดทะเบียนแต่อย่างใด											



คำขอ.....แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิ์ที่ดิน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 6000 - 9ตำบล.....

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

โฉนด/น.ส.๓ก/น.ส.๓/เลขที่.....๑๐๐.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

เลขประจำตัวประชาชน
๐ ๐๐๐๐ ๐๐๐๐๐ ๐๐ ๐

อา

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์.....
จะแบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันเป็น ๑ แปลง โดยให้ที่ดินแปลงแยกเป็นโฉนดใหม่ และแปลงกองเหลือ.....
สิทธิ์ที่ดินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิ์ที่ดิน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำวางแผนที่.....
ทำการรังวัดปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย.....
ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท ครอบสิทธิ์ที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิม โฉนดที่ ๑๐๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	สิทธิที่ดิน	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิที่ดิน	๓	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิ์ที่ดิน)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๒	-	-	5136IV6000-9 ๓๓ ๕๕๐	(ลงชื่อ).....

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และที่ดินแปลงคงเหลือ
สิทธิที่ดินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลง
ลงวันที่ เดือน..... พ.ศ.

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท ครอบสิทธิ์เก็บกิน

สารบัญจุดทะเลเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปโฉนดที่ ๕๕๐)

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท เลิกสิทธิเก็บกิน
(กรณีที่อยู่กรณีตกลงเลิกสิทธิเก็บกิน)



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกสิทธิเก็บกิน

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อภัยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อภัยคำไม่เป็นความจริงให้เช้อภัยคำนี้ยังข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๑. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐☐☐☐☐

ดิฉันทดสอบ

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 บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) คู่กรณีตกลงเลิกสิทธิเก็บกิน.....

(c)

(६)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถ้อยกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โอบนดที่ดินใหม่ระหว่าง เกษที่ดิน หน้าสำรวจ

โรงเรียนวัดอัมพวัน เลขที่ ๗

.....

จากงานที่สอน.....เรียน.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตรังวา

.....

.....

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงสิทธิที่ดิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

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

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.....

ขอปัญญาคืนและให้ยึดคืนได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้จดทะเบียนสิทธิที่ดินให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิที่ดิน ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.

ข้อ ๒. บัดนี้ นาย ข. ผู้ทรงสิทธิที่ดิน กับ นาย ก. เจ้าของที่ดินแปลงนี้ได้ตกลงยินยอมเลิกสิทธิที่ดินรายนี้แล้วตั้งแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ. จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเลิกสิทธิที่ดินต่อไป

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ทรงสิทธิที่ดิน

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

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้หาเขียนที่คืน ประเภท เลิกสิทธิเก็บกิน (กรณีที่อยู่กรณีตกลงเลิกสิทธิเก็บกิน)

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..... นาย ข. (ตาย) พุทธศักราช ๒๕๖๓ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน.....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้...อธิการบดี

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 บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามหลักฐานมรณบัตรลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(c)

(2)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

โจนดที่ดินเลขที่ _____ เล่ม _____ หน้า _____

จำนวนที่ดิน	ไร่	งาน	๓๖๖๖๖
-------------	-----	-----	-------

.....	\$	714	\$ 714.00
รวมเงินคงค้าง	\$	3334	\$ 3334.00

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกซื้อขายคำเลิกสิทธิเก็บกิน
(กรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกซื้อขายคำเลิกสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ๓๐..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.

ข้อ ๒. บัดนี้ นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ปรากฏตามสำเนามรณบัตรที่ยื่นมาประกอบการพิจารณาพร้อมกับบันทึกถ้อยคำนี้ด้วยแล้ว จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินต่อไป

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้วถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการแก้โจทย์ปัญหาที่ดิน ประเภท เลิกสิทธิเก็บกิน (กรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิที่ดิน



(กรณีรับมรดกตามที่ได้ของที่ดิน
ทำป็นกรรมให้สิทธิที่ดินอื่น
เป็นการ ได้มาซึ่งสิทธิที่ดิน
ตามป็นกรรม)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

(มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิที่ดิน)

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ป็นผู้ขายแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ในข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ตาย) ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ ถ้อยกรรมสิทธิ

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ ทรงสิทธิที่ดิน

อายุ ปี สัญชาติ ไทย 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) นาย ก. ผู้ถ้อยกรรมสิทธิตายเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

(๔) นาย ก. ได้ทำป็นกรรมฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิที่ดินมีกำหนด ปี

(๕) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิที่ดิน)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ ถ้อยกรรมสิทธิ

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ทรงสิทธิที่ดิน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

กองเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนไอนมรดก

ประเภท.....โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน

(มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โหนด

น.ส.3

ใบไม้ที่สวน

เลขที่..... จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } { อายุ } ปี

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

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

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

ขอให้ถือยศคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คำว่า..... นาย ก. สัญชาติ..... ไทย

ซึ่งเป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....ที่ดัดแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ได้ ตาม.....

เมื่อ วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๕ ตามหลักฐาน ใบมอบบัตรเลขที่ ฉบับลงวันที่ ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลาใดตกอยู่กับ.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกของข้าพเจ้าเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) ด้วย

โดยเหตุผลดังนี้คือ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ทำพินัยกรรมให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินแปลงนี้ โดยมี

กำหนดเวลา.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) ปรากฏตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่.....เดือน.....

พ.ศ. ซึ่งได้นำมาพร้อมกับคำขอนี้แล้ว

ข้อ ๔.

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

หมายเหตุ ๑. คำอธิบายนี้ไม่ต้องแสดงบัญชีหรือญาติ
เนื่องจากเป็นการรับมรดกการได้มาซึ่ง
สิทธิเก็บกินโดยพินัยกรรม

๒. ต้องมีการประกาศมรดกด้วย

(ลงชื่อ)..... นาย ข.....

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....

..... ผู้ให้ถ้อยคำ

..... ผู้สอบสวน/บันทึก

..... พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน

สารบัญจุดทะเลเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกการได้ มาซึ่งสิทธิเก็บกิน (มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)	นาย ก. (ตาย)	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ รายการจดทะเบียนนี้เป็นการรับมรดกสิทธิเก็บกินเท่านั้น ไม่ใช่เป็นการโอนมรดกในที่ดินแต่อย่างใด ฉะนั้น ทายาทอื่นจึงสามารถรับมรดกที่ดินแปลงนี้ระหว่างสิทธิเก็บกินได้											