

การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

● ความหมาย

สิทธิเหนือพื้นดิน คือ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูก บนดิน หรือใต้ดิน

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ ถึง มาตรา ๑๔๑๖

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. สิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินของตนทั้งหมด

๒. สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนในที่ดิน แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินเฉพาะส่วนของตน

๓. แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มแปลง

๔. ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมาเกิดการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินต่อไป

๕. โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้วต่อมาผู้ทรงสิทธิตาย ทายาทผู้ทรงสิทธิมาขอรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้จดทะเบียนไว้

๖. เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิตกลงกันให้เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน

● สำคัญ

- สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา (ห้ามเกิน ๓๐ ปี) หรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้

- สิทธิเหนือพื้นดินอาจโอนได้และรับมรดกกันได้
- กรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือจังหวัดสระบุรี กรณีมีราษฎรประสงค์จะทำหนังสือสัญญาอาศัยที่ดินเพื่อทำนาไว้ตามหนังสือกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖/๒๖๓๐ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๔๗๗ ว่า สัญญาให้ผู้อาศัยที่ดินทำนาเข้าลักษณะสิทธิเหนือพื้นดิน จึงให้ทำสัญญาและแก้ทะเบียนเป็นประเภท “สิทธิเหนือพื้นดิน”

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิเหนือพื้นดิน

๑. สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา ๑๔๑๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือใต้ดินของผู้อื่น ส่วนเจ้าของที่ดินยังคงมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้อื่นเข้ามามีกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกที่อยู่บนดินหรือใต้ดินนั้นเท่านั้น การรวมโฉนดที่ดินเมื่อโฉนดที่ดินบางแปลงมีการจดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินครอบติดอยู่ไม่เต็มทั้งแปลง โดยระบุแนวเขตสิทธิเหนือพื้นดินไว้แน่นอน สิทธิเหนือพื้นดินก็ย่อมอยู่แต่เฉพาะตามส่วนที่ได้จดทะเบียนกันไว้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมไปเหนือที่ดินหมดทั้งแปลง ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน ดังนั้น การจดทะเบียนรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ที่ดินแปลงรวมส่วนใดหรือที่ดินแปลงแยกใดจะมีสิทธิเหนือพื้นดินครอบติดอยู่หรือไม่ก็ย่อมเป็นไปตามข้อเท็จจริง ทั้งนี้ อนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เรื่อง การจดทะเบียนรังวัดแบ่งขายระหว่างจดทะเบียนภาระจำยอม ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ซึ่งเวียนให้ทุกจังหวัดถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓

๒. การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาว่า ยอมให้ผู้ทรงสิทธิฯ ใช้ที่ดินสร้างถนนได้นับแต่บัดนี้เป็นต้นไปจนกว่าผู้ทรงสิทธิฯ จะหมดความจำเป็นใช้ทางหลวงสายนี้ ในกรณีนี้ถือว่าเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่มีกำหนดเวลา เพราะหากกำหนดการสิ้นสุดแห่งสัญญาที่แน่นอนไม่ได้ ซึ่งตามมาตรา ๑๔๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเสียในเวลาใดก็ได้ สำหรับเรื่องนี้เป็นนิติกรรมที่มีเงื่อนไขบังคับหลัง และเป็นเงื่อนไขที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน นิติกรรมจะสิ้นสุดก็ต่อเมื่อเงื่อนไขได้เกิดขึ้น คือหมดความจำเป็นที่จะใช้เป็นทางหลวงแล้ว จึงจดทะเบียนให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่กรณีได้

ประเภทการจดทะเบียนนั้น เมื่อการก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลงก็ควรจัดในประเภท “แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน” และในรูปแผนที่ต่อท้ายก็ควรลงเครื่องหมายที่ดินและข้อความรายละเอียดตามสมควร แล้วให้คู่สัญญาลงนามรับรองความถูกต้องไว้ด้วย ส่วนในสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้อนุโลมใช้แบบ ท.ด. ๕๙ แต่ให้เพิ่มเติม ตัดทอนข้อความเกี่ยวกับการแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินและข้อความอื่น ๆ ให้ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริง และให้ถือสัญญาให้สิทธิเหนือพื้นดินที่คู่สัญญานำมาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวด้วย

๓. สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา ๑๔๑๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่เจ้าของยังคงมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้อื่นเข้ามามีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกที่มีอยู่บนดินหรือใต้ดินเท่านั้น เจ้าของที่ดินมิได้ออนที่ดินให้แก่ผู้ทรงสิทธิด้วย แม้ที่ดินนั้นจะอยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นที่ดินว่าง ๆ ไม่มีโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินในขณะก่อให้เกิดสิทธิ ก็ชอบที่จะจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้ได้

๔. สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว จึงอาจรับโอนกันได้หรืออาจรับมรดกกันได้เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินตาย เว้นแต่นิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินจะห้ามไว้ ดังนั้น หากนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินมิได้กำหนดห้ามตกทอดทางมรดก เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินตายสิทธิต่างๆ เหนือพื้นดินที่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินมีอยู่บนที่ดินแปลงนั้น ยอมตกทอดแก่ทายาท ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๑, ๑๕๙๙ และ ๑๖๐๐ แต่โดยที่สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง และการได้สิทธิในสิทธิเหนือพื้นดินเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มาถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้และสิทธิที่ยังไม่จดทะเบียนนั้นไม่สามารถจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริต

๕. การจดทะเบียนโอนสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นผลอันเนื่องมาจากการโอนสิทธิเรียกร้องในสิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งตามมาตรา ๓๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้กล่าวว่าถ้าลูกหนี้ได้รับแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องหรือมิได้ยินยอมด้วย จะทำให้การโอนไม่สมบูรณ์ มีเพียงว่าเจ้าหนี้ผู้รับโอนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ลูกหนี้ไม่ได้เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๐/๒๕๑๘) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถรับจดทะเบียนได้ แต่ในการจดทะเบียนให้บันทึกไว้ในบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิเหนือพื้นดิน เพิ่มเติมอีกข้อหนึ่งว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งแก่ผู้โอนและผู้รับโอนให้บอก

กล่าวการโอนนี้ให้เจ้าของที่ดิน (ลูกหนี้) ทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว เว้นแต่การจดทะเบียน โอนสิทธิเหนือพื้นดินเป็นการฝ่าฝืนข้อตกลงที่ห้ามมิให้ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินโอนสิทธิให้แก่ บุคคลอื่น หรือต้องได้รับคำยินยอมจากเจ้าของที่ดินเสียก่อน เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถรับจดทะเบียนได้

๖. สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนดิน หรือใต้ดินนั้น และสิทธิดังกล่าวจะตกติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอไม่ว่าผู้ใดจะได้อิทธิพลโดย ทรัพย์สินเหล่านี้ไป ก็ต้องยอมรับรู้ทรัพย์สินนี้จะขัดขวางหรือไม่ยอมให้ผู้ทรงสิทธิใช้สอยหรือ บังคับสิทธินั้นไม่ได้ และจะระงับสิ้นไปเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิ หรือ เมื่อคู่กรณีมีการบอกเลิกสิทธิ หรือเมื่อผู้ทรงสิทธิตาย (กรณีมีการระบุในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิห้าม รับมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน) สิทธิเหนือพื้นดิน จึงไม่ระงับไปด้วยเหตุเจ้าของที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินให้แก่บุคคลอื่น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๑๐, ๑๔๑๒, ๑๔๑๓ และ ๑๔๑๔ ประกอบมาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้น ในกรณีนี้เมื่อเจ้าของโฉนด โอนที่ดินให้แก่บุตรในระหว่างที่กำหนดเวลาสิทธิเหนือพื้นดินยังไม่สิ้นสุด บุตร ผู้รับโอนต้อง ยอมรับสิทธิเหนือพื้นดินที่ติดติดมากับที่ดินด้วย จนกว่าจะครบกำหนดเวลาตามที่มารดาได้จดทะเบียนไว้ บุตรจึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินอีก แต่หากเวลาได้สิ้นสุดแล้วบุตรจะ จดทะเบียนให้ผู้ทรงสิทธิเดิมหรือใครเป็นผู้ทรงสิทธิหรือเป็นผู้เช่าก็ย่อมได้ ตามหลักแดนแห่ง กรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และโดยที่สิทธิเหนือพื้นดิน ผู้ทรงสิทธิ เป็นผู้เข้ามาใช้ประโยชน์ในที่ดิน และการเช่าก็เป็นเรื่อง ที่ผู้ให้เช่า ตกกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ฉะนั้น เมื่อขณะนี้สหกรณ์กองทุน สวนยางผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินเป็นผู้ได้รับประโยชน์ในที่ดินอยู่แล้วก็ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเช่าอีก

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๘/๒๕๑๑ (ประชุมใหญ่) โจทก์ซื้อเรือนพิพาท ก่อนจำเลย โดยโจทก์จดทะเบียนการซื้อขายฝากต่อกรมการอำเภอ ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ (๒) (ประมวลกฎหมาย ที่ดิน มาตรา ๗๑ ปัจจุบัน) ส่วนจำเลยจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและเรือนพิพาทต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ดั่งนี้ทราบใดที่เรือนพิพาทยังปลูกอยู่บนที่ดินที่จำเลยซื้อมาเรือน

ยอมเป็นส่วนควบกับที่ดินการที่จะก่อตั้งกรรมสิทธิ์เรือนแยกออกจากที่ดินจะทำได้ก็โดยการก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ โจทก์เพียงแต่จดทะเบียนนิติกรรมซื้อขายเรือนหาได้จดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน โดยให้โจทก์เป็นเจ้าของเรือนพิพาทอันเป็นสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไม่ จำเลยซื้อที่ดินพร้อมด้วยโรงเรือนซึ่งเป็นส่วนควบกับที่ดินและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว สิทธิของจำเลยในเรือนพิพาทจึงดีกว่าของโจทก์

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๙/๒๕๓๖ การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งสิทธิเหนือพื้นดินอันเป็นทรัพย์สินเกี่ยวกับบ่อสังหาริมทรัพย์ เมื่อไม่ได้ทำเป็นหนังสือและมีได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่บริบูรณ์ โจทก์จะฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้โจทก์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่บริบูรณ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก ไม่ได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๖๐/๒๕๓๗ ข้อตกลงระหว่าง ฐ. กับจำเลยที่ บ. ซึ่งซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลยอมให้จำเลยมีสิทธิเป็นเจ้าของฮวงซุ้ยซึ่งได้ก่อสร้างบนที่ดินนั้นมาแต่เดิม เป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลยโดยทางนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ แต่เมื่อ บ. กับจำเลยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีต้องด้วยมาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก การได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวไม่สมบูรณ์ คงใช้ได้ในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่กรณีคือ บ. กับจำเลยเท่านั้น โจทก์ได้ซื้อที่ดินพิพาทมาจาก บ. ต่อมาโดยธรรมเนียมประเพณีทั่วไปเจ้าของที่ดินยอมไม่ประสงค์ให้มีฮวงซุ้ยที่ฝังศพของบุคคลไม่ใช่ญาติพี่น้องมาฝังหรือตั้งอยู่บนพื้นดินไม่ว่าโจทก์ผู้รับซื้อที่ดินมาจาก บ. จะรู้ถึงข้อตกลงระหว่าง บ. กับจำเลยมาก่อนหรือไม่ก็ย่อมมีอำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๓๖ ที่จะขัดขวางมิให้จำเลยหรือบุคคลอื่นสอดเข้าเกี่ยวกับที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้ โจทก์มีสิทธิฟ้องให้จำเลยเคลื่อนย้ายฮวงซุ้ยที่ฝังศพออกไปจากที่ดินได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๘๖/๒๕๓๘ ข้อตกลงที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินที่ยังไม่บริบูรณ์เพราะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็เป็นบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา โจทก์ฟ้องคดีนี้ในฐานะผู้จัดการทรัพย์สินของ ก. ผู้ไม่อยู่ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินพิพาทผู้ทำความตกลงยินยอมให้สิทธิอาศัยและสิทธิเหนือพื้นดินแก่จำเลย จำเลยยอมอ้างสิทธิที่ไม่บริบูรณ์ดังกล่าวยันโจทก์ให้ปฏิบัติตามได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๑๙/๒๕๓๙ การที่จำเลยที่ ๑ ออกเงินปลูกสร้างตึกแถวให้ ว. เจ้าของที่ดินเดิม และ ว. ยินยอมให้จำเลยที่ ๑ นำตึกแถวดังกล่าวไปให้จำเลย

ที่ ๒ เขามีกำหนด ๒๐ ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทนระหว่าง ว. กับจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่สัญญาส่วนข้อตกลงที่ว่าเมื่อครบกำหนด ๒๐ ปีแล้วให้ตีถั่วตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ว. แต่ข้อตกลงดังกล่าวมิได้นำไปจดทะเบียนสิทธิเป็นสิทธิเหนือพื้นดิน จึงมีผลใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้ซื้อที่ดินซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญากับจำเลยที่ ๑ แม้โจทก์ทราบสัญญานี้ก็ไม่ผูกพันโจทก์ เพราะโจทก์มิได้ยินยอมตกลงกับจำเลย ที่ ๑ ด้วยส่วนจำเลยที่ ๒ นั้น แม้จะจดทะเบียนการเช่าตีถั่วกับจำเลยที่ ๑ มีกำหนด ๒๐ ปีก็ตาม แต่เมื่อจำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิที่จะให้ตีถั่วอยู่ในที่ดินของโจทก์ได้แล้ว ต้องถือว่าจำเลยที่ ๒ เป็นบริวารของจำเลยที่ ๑ จึงต้องออกไปจากที่ดินของโจทก์เช่นเดียวกัน

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๗/๒๕๔๒ ตามข้อกำหนดพินัยกรรมระบุให้โจทก์มีสิทธิอาศัยในที่ดินได้ชั่วชีวิตของโจทก์ สิทธิอยู่อาศัยดังกล่าวเป็นสิทธิเหนือพื้นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐ และเป็นทรัพย์สินซึ่งโจทก์ได้รับมาตามพินัยกรรมโดยชอบ โจทก์จึงชอบที่จะใช้สิทธิให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ เพื่อให้โจทก์มีสิทธิบริบูรณ์ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมตามวัตถุประสงค์ของเจ้ามรดก โดยการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติไว้ แม้ตามข้อกำหนดพินัยกรรมมิได้ระบุให้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อเจ้าพนักงานก็ตาม

● คำธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่มีค่าตอบแทน เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๒. การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินที่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาแล้ว ให้ถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แกกันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามราคาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระให้แกกัน ในอัตราร้อยละ ๑ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

● อาการแสดมภ์

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

- การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอาการแสดมภ์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอาการแสดมภ์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

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

ตัวอย่างหนังสือสัญญา ประเภทก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน



หนังสือสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { 3x10x10 grid } { เจ้าของที่ดิน อายุ { } ปี

สัญชาติบิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ข. } { 3x10x10 grid } { ผู้ทรงสิทธิ อายุ { } ปี

สัญชาติบิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. เจ้าของที่ดินตกลงยินยอมให้ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน มีสิทธิจัดสร้างโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งเพาะปลูกบนดิน และที่ดิน โดยให้ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน มีสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีกำหนด๑๐.....ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน ไม่มีค่าตอบแทนเป็นไปโดยเสน่หา หรือ มีค่าเช่าแก่เจ้าของที่ดิน

หนังสือสัญญานี้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินฉบับหนึ่ง เจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก.เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข.ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภทสิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน มีกำหนดสี่สิบปี

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเหนือพื้นดิน เฉพาะส่วน มีกำหนดสี่สิบปี	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ก. ผู้ทรงสิทธิ	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
				นาย ก. ให้ นาย ก. เป็นผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน เฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ส่วนของ นาย ข. คงเดิม							

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน
มีกำหนดยี่สิบปี



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน
มีกำหนดยี่สิบปี

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาจนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้
เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ทางด้านใต้กว้างประมาณ ๑๐ วา ยาวประมาณ ๔๐ วา ภายในวงเขต
สีแดงตามรูป
(๔) มีสิทธิจัดสร้างโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกบนดินได้ดินในที่ดินแปลงนี้บางส่วนตามรูปแผนที่ค่อท้ายสัญญา

(๕) ไม่มีค่าตอบแทนเป็นไปโดยเสนหา

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หรือมีค่าเช่าแก่เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ขอทรงสิทธิ

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.....

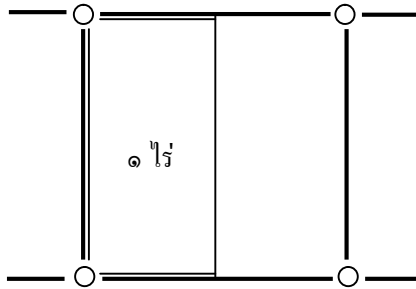
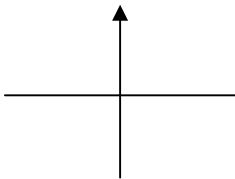
ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

แผนที่ท้ายสัญญาแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน

โฉนดที่ดิน ๒ ตำบลตาดลี อำเภอตาดลี จังหวัดนครสวรรค์



——— เขตที่ดิน โฉนดที่ ๒ เนื้อที่ ๒ ไร่

——— เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ก.เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข.ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงปลอด-ครอบสิทธิเหนือที่ดิน

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 6000 – 9ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่...๑๐๐.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... นาย ข..... ผู้ทรงสิทธิ..... นาย ก..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ ๔๕.๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

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

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

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันต่อ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันจดทะเบียนสิทธิเหนือที่ดินไว้ต่อกัน ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่เลขที่ ๕๕๐ อำเภอ..... ปลอดจากสิทธิเหนือที่ดินได้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความตลอดแล้ว จึง ได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ทรงสิทธิ

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

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ 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.	สิทธิเหนือพื้นดิน	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ	๓	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอด - ครอบสิทธิ เหนือพื้นดิน)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๒	-	-	5136IV6000-9	(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๕๕๐ ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน ไม่ต้องขกรายการจดทะเบียนแต่อย่างใด				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิเหนือพื้นดินตามบันทึก ข้อตกลงปลอดสิทธิเหนือพื้นดินฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ. ... ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีสิทธิ เหนือพื้นดินติดอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเหนือพื้นดิน ฉบับลงวันที่...เดือน..... พ.ศ.						๓๓ ๕๕๐	

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิเหนือที่ดิน



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกสิทธิเหนือที่ดิน

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ชาย) ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดิน

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. ผู้รับมรดก

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- ที่ดินแปลงนี้มี นาย ก. เป็นผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดิน ตามสัญญาสิทธิเหนือที่ดิน มีกำหนดสิบปี เมื่อวันที่.....
- ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิเหนือที่ดินตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๕ โดยเป็นบุตรของ นาย ก. ผู้ทรงสิทธิ
- นาย ก. ถึงแก่กรรมเมื่อ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘ ตามใบมรณบัตรเลขที่.....

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ขอ รับมรดก
ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

กองเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท...โอนมรดกสิทธิเหนือที่ดิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนด } เลขที่..... จังหวัด.....
น.ส.๓ }
ใบได้สวน }

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

ข้าพเจ้า { นาย ข. } เลขประจำตัวประชาชน { } ปี

สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วย..... นาย ก..... สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดิน..... ที่ดินแปลงหมายเลขข้างตนนี้ ได้ ถึงแก่กรรม

เมื่อ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘..... ตามหลักฐาน ใบมรณบัตรเลขที่..... ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานั้นตกอยู่กับ นาย ข. ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ..... ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้

โดยเหตุผลดังนี้คือ ข้าพเจ้าเป็นบุตร นาย ก. ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ มีกำหนด ๑๐ ปี (ตั้งแต่ ๑ ม.ค. ๒๕๔๕ ถึง ๓๑ ธ.ค. ๒๕๕๕) เนื่องจาก นาย ก. ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๘ โดยได้ทำ พินัยกรรมยกสิทธิเหนือที่ดินในที่ดินแปลงนี้ให้แก่ข้าพเจ้า ปราบกฏตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๕ ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้

ข้อ ๔.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

(ลงชื่อ)..... นาย ข. } ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ)..... }
(ลงชื่อ)..... }
(ลงชื่อ)..... ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า..... พนักงานเจ้าหน้าที่



บันทึกข้อตกลงเรื่องสิทธิเหนือพื้นดิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน..........นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องดินข้างบนนี้ ได้จดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินไว้ตามสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... มีกำหนดสามสิบปี บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ทรงสิทธิ กับ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

แปลงนี้ ได้ตกลงยินยอมเลิกก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินรายนี้แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว

จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

