

การจดทะเบียนให้

ความหมาย

ให้ คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๑

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเรื่องให้ไว้ตามมาตรา ๕๒๑ ถึงมาตรา ๕๓๖
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

ประเภทการจดทะเบียน

ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน

ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน

ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพย์สินอย่างอื่น หรือระหว่างเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียน ทรัพย์สินอย่างอื่นหรือการเช่าผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน การจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วน โดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน เจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน

ให้ (สินสมรส) หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกให้เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

คำมั่นจะให้ หมายถึง ผู้ให้ประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ขณะนี้จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหน้า เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น

ถอนคืนการให้ หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้

สาระสำคัญ

- กรณียกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการ โดยการให้เป็นการปฏิบัติไปตามสัญญาก่อสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คู่สัญญาต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติเป็นการตอบแทนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้ให้ต้องยกสิ่งปลูกสร้างให้กระทรวงการคลัง และเมื่อกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ จึงมิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๓๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุตามสัญญาที่กำหนดว่าเมื่อก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุเสร็จแล้ว ให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง กรณีดังกล่าวมิใช่ผู้ก่อสร้างใช้สิทธิของตนทำลงในที่ดิน ตามมาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาคารย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้าง ตามมาตรา ๑๐๗ วรรคสอง กระทรวงการคลังจึงเป็นเจ้าของอาคารที่ปลูกสร้างนั้นแล้วขณะที่ปลูกสร้างเสร็จ ผู้ก่อสร้างจึงไม่อาจจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้แก่กระทรวงการคลังได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๑/ว ๑๔๑๗๘ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๖)

- บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ หากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น เป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔)

- การดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้วางหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘ แนบท้าย

- การถอนคืนการให้ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ดังนี้

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้พิพากษาและคดีถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนถอนคืนการให้ โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ ๓ และให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่าประเภท “ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาลที่ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒.๑ การจดทะเบียนโอนค้ำประกันการให้ เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ แล้วแต่กรณี โดยให้ดูข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาว่าเป็นการโอนค้ำประกันการให้ระหว่างผู้ใด

๒.๒ การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้โดยการโอนค้ำประกันการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๕๐/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๐/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหากำไร (ฉบับที่ ๑๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ เกี่ยวกับการจดทะเบียนให้

- บทบัญญัติมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ว่าต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ แต่ไม่ได้บัญญัติรวมไปถึงการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นว่าจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ด้วย ดังนั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๘๔ ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัตินี้ดังกล่าว

- สภาอากาศไทยรับให้ที่ดินโดยจะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับผู้ให้ตลอดชีวิต ซึ่งผู้ให้ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินแปลงนี้ให้กับนิติบุคคลไว้แล้วเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี กรณีเช่นนี้เป็นการให้โดยมีเงื่อนไขมิใช่เป็นเรื่องที่สภาอากาศไทยนำทรัพย์สินของสภาอากาศไทยมาจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับบุคคลอื่นแม้ขณะนี้สภาอากาศไทยยังไม่อาจเก็บผลประโยชน์ในที่ดินได้ แต่เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่กรรมแล้ว สภาอากาศไทยก็สามารถเข้ารับผลประโยชน์ในที่ดินได้ และการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในระหว่างสัญญาเช่าก็ไม่ขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด เพราะผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นผู้ทรงสิทธิอยู่โดยการใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดินนั้นได้อยู่แล้ว (มาตรา ๑๔๑๗ แห่ง ป.พ.พ.) การที่สภาอากาศไทยจะรับการยกให้ที่ดินดังกล่าวจึงทำได้

- ทรัพย์สินที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรส โดยการรับให้โดยเสน่หาจะเป็นสินส่วนตัวหรือสินสมรส ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) หรือมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ฉบับตราชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๕ กล่าวคือ การรับให้ถ้ามิได้ระบุไว้ในหนังสือยกให้ว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ต้องถือว่าเป็นสินส่วนตัวตาม

มาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้เป็นสินส่วนตัว จึงไม่มีความจำเป็นต้องระบุว่า “สินส่วนตัว”

- กรณีการอุทิตที่ดินให้แก่เทศบาล เป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และการโอนคืนเจ้าของเดิมสามารถกระทำได้ไม่ขัดต่อกฎหมาย ในการจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

- นาง จ. ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินให้กับสุขาภิบาลเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ แต่นาง จ. มิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แต่อย่างใด และได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนอง กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องพิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินมีชื่อของนาง จ. จดไว้ในทะเบียนที่ดินย่อมได้รับข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง นาง จ. จึงสามารถจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ประกอบกับการยกที่ดินให้แก่สุขาภิบาลเพื่อเป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตามมาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๕/๒๕๒๒

- นาย จ. และนาง ส. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนี้ได้ปลูกสร้างหลังจากที่ได้จดทะเบียนสมรสกันแล้ว (ที่ดิน นาย จ. ซื้อมาก่อนสมรส) ไม่ว่านาง ส. หรือ นาย จ. จะเป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างก็เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเมื่อโฉนดที่ดินแปลงนี้มีชื่อนาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งตามหนังสือมอบอำนาจของนาย จ. ก็ได้มอบอำนาจให้นาง ส. จดทะเบียนยกให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปนั้นจึงเป็นการชอบแล้ว แต่การจดทะเบียนโอนในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินสมรสมีผลเท่ากับว่านาย จ. โอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของตนซึ่งมีอยู่ครึ่งหนึ่งให้นาง ส. ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเป็นของนาง ส. อยู่ก่อนแล้ว ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แก่กันแต่อย่างใด การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างควรเรียกเก็บจากจำนวนครึ่งหนึ่งของราคาส่งปลูกสร้างเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๔๗๗ การที่เจ้าของที่ดินมือเปล่าทำหนังสือกันเองยกนาให้แก่ผู้อื่นนั้น ไม่สมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๕ แต่หนังสือยกให้นี้แสดงว่าเจ้าของนาสละกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อผู้รับให้เข้าปกครองที่นามาเกิน ๑ ปีแล้วย่อมได้กรรมสิทธิ์

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๑/๒๔๗๗ การที่บิดายอมให้บุตรนำเจ้าพนักงานรังวัดใส่ชื่อบุตรเป็นเจ้าของที่ดินนั้น เป็นเพียงความตั้งใจจะยกที่ดินให้เท่านั้น บุตรยังหาได้ที่เป็นกรรมสิทธิ์ไม่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๘๐/๒๔๗๕ การมอบที่ดินมือเปล่าให้แก่กันนั้นไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๒/๒๔๕๐ ยกที่ดินถวายวัดแล้วเช่า และส่งค่าเช่าให้วัดมากกว่า ๑๐ ปี แม้ไม่ได้ทำการโอนทะเบียน วัดก็ได้กรรมสิทธิ์เป็นที่ธรณีสงฆ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖/๒๔๕๐ การยกที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะไปแล้วนั้น จะให้แก่รัฐบาลหรือเทศบาลก็มีผลเช่นเดียวกัน แม้มิได้จดทะเบียนก็มีผลสมบูรณ์

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๕/๒๔๕๑ เรือชนปลุกอยู่กับที่ดินนั้นตามลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อมีการยกให้แก่กันและผู้รับให้ได้รับและเรือเรือนเสียในขณะนั้น เรือก็กลายเป็นอสังหาริมทรัพย์ การให้จึงเป็นอันสมบูรณ์

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๐/๒๔๕๓ ทำหนังสือยกที่ดินให้จำเลย แต่มีข้อความต่อไปว่าจำเลยให้เงินตอบแทน ๘๐๐ บาท ดังนี้เป็นการซื้อขาย

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๔/๒๔๕๓ คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๖ นั้นจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจึงจะใช้ได้

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๐๓/๒๔๕๔ ผู้ตายทำหนังสือนาชาวกที่ดินให้จำเลยตั้งแต่ยังมีชีวิตอยู่ แม้ตามกฎหมายอิสลามมิว่า การให้ด้วยหนังสือนาชาวกนี้ใช้ได้ ที่ดินไม่เป็นมรดกต่อไป ตามกฎหมายอิสลามไม่แบ่งมรดกก็ตาม แต่ปรากฏว่าการยกให้ไม่ถูกแบบตาม ป.พ.พ. เพราะไม่ได้จดทะเบียน ที่ดินจึงเป็นของผู้ตายอยู่ในเวลาตาย จึงต้องถือตาม ป.พ.พ. ว่าที่ดินนี้ยังเป็นมรดกของผู้ตายอยู่

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๔/๒๕๐๒ บุตรทำสัญญายินยอมแบ่งกำไรให้มารดา เพราะมารดาช่วยค่าขาย ดังนี้ สัญญานั้นไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา จึงไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มารดาก็มีสิทธิฟ้องเรียกเงินตามข้อตกลงนั้นได้

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๗/๒๕๐๓ ทำหนังสือยกให้ที่ดินมีโฉนด โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญายกให้ย่อมไม่สมบูรณ์

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๑ - ๓๒๒/๒๕๐๔ สิทธิรับจํานองเป็นอสังหาริมทรัพย์ การยกสิทธิรับจํานองให้แก่กัน ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๐๑/๒๕๐๔ บุตรเอาที่ดินมือเปล่าของบิดาไปแจ้งสิทธิครอบครอง บิดาไปร้องต่ออำเภอ จึงตกลงทำสัญญาที่อำเภอกันว่าบิดายกที่ดินให้บุตร แต่บุตรต้องให้ข้าวเปลือกเป็นรายปี และค่าทำศพบิดา ดังนี้ถือว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งมีผลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๘๒๕ มิใช่เป็นการให้โดยเสน่หาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๑

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๕/๒๕๐๘ คำมั่นหรือคำรับรองว่าจะให้ที่ดินเมื่อมิได้จดทะเบียนไว้ ก็ไม่เข้าเกณฑ์ตาม ป.พ.พ. ๕๒๖ ผู้รับไม่มีสิทธิเรียกร้องจากผู้ให้แต่ประการใด

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๕/๒๕๑๑ โจทก์ยกที่ดินซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้จำเลยโดยจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย จำเลยนำที่ดินไปประกันเงินกู้ผู้อื่น โจทก์ไถ่คืนมาและครอบครองอย่างเป็น

เจ้าของเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ดังนี้ จำเลยยอมไม่มีสิทธิเรียกเอาที่ดินคืน แต่โจทก์ก็ไม่มีเหตุที่จะขอให้ทำลายนิติกรรมยกให้นั้น เพราะโจทก์สมัครใจยกให้โดยไม่มีเงื่อนไข

๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๑๖/๒๕๑๓ จำเลยจดทะเบียนยกที่ดินให้ ส. โดยมีได้ตั้งใจยกให้โดยเสนหาแต่ทำไปเพื่อให้ จ. สมัครเข้าเป็นสมาชิกสหกรณ์เอาที่ดินจำนองสหกรณ์ได้เท่านั้น นิติกรรมดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ ผลก็คือที่ดินนั้นไม่เคยตกไปเป็นของ ส. ส.ตายเสียก่อนที่จะนำที่ดินไปจำนอง ที่ดินนั้นไม่ใช่มรดกของ ส.

๑๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๕/๒๕๑๔ โจทก์จำเลยทำสัญญาแบ่งที่ดินมรดก โดยจำเลยยอมแบ่งให้โจทก์เพื่อไม่ต้องเป็นความกัน ดังนี้ เป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่ใช่สัญญายกให้โดยเสนหา

๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๖๔/๒๕๑๕ สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยมีข้อความว่าจำเลยแสดงเจตนาสละสิทธิการครอบครอง ยกกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป และโจทก์สัญญาว่าจะจ่ายเงินผลประโยชน์ที่ได้จากทรัพย์สินนั้นให้แก่จำเลยหนึ่งในสามจนตลอดชีวิตของจำเลย เป็นสัญญาซึ่งจำเลยมีเจตนายกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้โจทก์โดยเสนหา โดยโจทก์มิได้เสียค่าตอบแทนแต่ประการใด แต่จำเลยคงสงวนผลประโยชน์อันเกิดจากทรัพย์สินนั้นไว้เพียงบางส่วน เพื่อใช้สอยในระหว่างที่จำเลยยังมีชีวิตอยู่ ข้อความในสัญญาที่ว่าจำเลยสละการครอบครองให้โจทก์เข้าครอบครองต่อไป คงมีความหมายเพียงว่าจำเลยส่งมอบทรัพย์สินให้โจทก์ อันเป็นการปฏิบัติตามสัญญาให้เท่านั้น เมื่อทรัพย์สินที่ให้เป็นที่ดินมีโฉนด การให้จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (แม้จะฟังว่าเป็นคำมั่นจะให้ก็ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกัน เมื่อไม่จดทะเบียนนิติกรรมย่อม ตกเป็นโมฆะ)

๑๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๖๓/๒๕๑๕ มารดาจำนองที่ดินไว้แล้วไม่เคยส่งดอกเบี้ยเลยเพราะไม่มีเงิน เจ้าหนี้เร่งรัดให้ชำระหนี้ บุตรจึงออกเงินชำระหนี้จำนองแทนมารดา แล้วมารดามอบอำนาจให้บุตรไปไถ่ถอนจำนองและทำนิติกรรมให้ที่ดินนั้นแก่บุตรในวันเดียวกันนั้น ดังนี้ ถือว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการคิดค้น (มารดาจะถอนคืนการให้เพราะเหตุเศรษฐกิจไม่ได้)

๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๖/๒๕๑๖ หนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินเพิ่มเติมมีข้อความว่า ผู้แทนโจทก์กับเจ้าของร่วมคนอื่นยินยอมยกที่ดินพิพาทให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลย เพื่อเป็นการตอบแทนที่จำเลยสละสิทธิที่จะไม่ขอทำทางเท้าจากที่ดินที่ซื้อจากโจทก์ไปสู่ถนนใหญ่ให้กว้างขึ้น อันเป็นสิทธิที่จำเลยพึงเรียกร้องได้ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินฉบับแรก ข้อตกลงเช่นนี้ไม่ใช่สัญญาให้โดยเสนหา และไม่ใช่สัญญาจะซื้อขาย แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญาได้

๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๑๖ ภริยาโจทก์ยกที่ดินให้จำเลยโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และโจทก์เป็นผู้ให้ความยินยอมในฐานะสามี ถึงหากที่ดินนั้นจะเป็นของโจทก์และภริยาร่วมกัน เมื่อเอกสารมีข้อความชัดเจนว่าภริยาโจทก์ผู้เดียวเป็นผู้ยกที่ดินให้จำเลย การที่โจทก์ให้ความยินยอมก็เป็นเพียงอนุญาตให้ภริยาทำการผูกพันสินบิณฑกให้เท่านั้น โจทก์จึงมิใช่ผู้ให้ทรัพย์สินแก่จำเลย ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤตินิรคุณ

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐/๒๕๑๓ การยกกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดให้แก่นัก แม้จะมีได้จดทะเบียนการโอนก็ตาม แต่ถ้าผู้รับให้ได้เข้าครอบครองถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของโดยความสงบและเปิดเผยตลอดมาเมื่อครอบครองติดต่อกันเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๒ - ๘๔๕/๒๕๑๓ พันยกรรมหรือหนังสือยกให้ที่ดิน น.ส.๓ ให้ผู้รับเป็นสินส่วนตัว แม้ไม่จดทะเบียนพันยกรรมและหนังสือยกให้ ผู้รับก็ได้ที่ดินเป็นสินส่วนตัวเพราะได้มาโดยการส่งมอบก็สมบูรณ์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๖/๒๕๑๓ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินของภรรยา บ้านจึงเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยและภรรยา ต่อมาจำเลยหย่ากับภรรยา จำเลยจะได้แย้งในภายหลังว่ายังไม่มีการจดทะเบียนให้บ้านเป็นของภรรยาจึงยังเป็นของจำเลยอยู่หาได้ไม่ และกรณีไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา ภรรยาย่อมทำพันยกรรมยกบ้านให้โจทก์ได้ เมื่อจำเลยเก็บค่าเช่าและรื้อเอาบ้านไป จึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖/๒๕๒๐ เอกสารที่โจทก์สละสิทธิในมรดกของ ก. ให้ตกทอดแก่จำเลย ก. เป็นบิดาโจทก์ จำเลยเป็นบุตรโจทก์ มิใช่ทายาทชั้นเดียวกับโจทก์ไม่มีหรือจะมีข้อพิพาทกับโจทก์เกี่ยวกับทรัพย์มรดก เอกสารนั้นมีใช้สัญญาประนีประนอม แต่เป็นสัญญาให้ เมื่อไม่ส่งมอบหรือจดทะเบียนก็ไม่สมบูรณ์

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑/๒๕๒๒ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า ยังไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงไม่อาจจดทะเบียนการให้ได้ โจทก์มอบการครอบครองที่พิพาทให้จำเลยโดยเจตนายกให้โดยเสน่หาจำเลยได้สิทธิครอบครองที่พิพาทแล้ว เมื่อประพฤตินรคุณต่อโจทก์ โจทก์เรียกถอนคืนการให้ได้

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๕/๒๕๒๒ ยกที่ดินตลาดสดและผลไม้ มีโฉนดให้สุขาภิบาลเพื่อหาประโยชน์มาปรับปรุงท้องที่เป็นการให้แก่สุขาภิบาลโดยเฉพาะ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๕๒๓ การอุทิศที่ดินให้ใช้เป็นทางสาธารณะเป็นการสละที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่ง ป.พ.พ. ไม่จำเป็นต้องทำพิธีจดทะเบียนอย่างโอนให้แก่เอกชน แม้เป็นที่ดินในเขตโฉนดผู้ซื้อที่ดินก็ไม่มีสิทธิในที่ดินส่วนที่ได้อุทิศเป็นทางสาธารณะไปแล้ว

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๔๒/๒๕๒๔ การที่โจทก์ให้ที่พิพาทแก่จำเลยทั้งเจ็ดซึ่งเป็นบุตรเป็นการให้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างโจทก์กับภริยาซึ่งเป็นมารดาจำเลยทั้งเจ็ด และต่อมาศาลพิพากษาให้โจทก์โอนที่พิพาทอีก ๒ แปลง ใส่ชื่อจำเลยทั้งเจ็ดเป็นเจ้าของ ลักษณะการให้ของโจทก์ไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยทั้งเจ็ดผู้รับประพฤตินรคุณ

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๖/๒๕๒๕ โจทก์ฟ้องเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤตินรคุณ โดยบรรยายฟ้องว่าที่ดินพิพาทที่โจทก์ยกให้จำเลย โจทก์ได้จดทะเบียนเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของโจทก์ไว้ในวันเดียวกับที่โจทก์ยกให้ แล้วต่อจากนั้นจำเลยก็ได้เข้าทำนาในที่ดินที่รับยกให้และแบ่ง

ข้าวเปลือกที่ได้จากการทำนาให้แก่โจทก์ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินปีละ ๓๐ ถัง ดังนี้ มิใช่ให้โดยเสน่หา แต่เป็นการให้ที่มีค่าการคิดค้น ศาลจึงไม่อาจบังคับจำเลยตามคำขอได้

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๖๑/๒๕๒๕ จ. เจ้าของที่ดินยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อทางอำเภอ แสดงว่าประสงค์จะยกที่พิพาทซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่จำเลยโดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีที่ จ. แสดงเจตนาสละการครอบครอง และส่งมอบที่พิพาทให้แก่จำเลยโดยสมบูรณ์ไม่ เมื่อ จ. ถึงแก่กรรมโดยยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้ยอมไม่สมบูรณ์ ที่พิพาทยังคงเป็นของ จ. อยู่

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๐๕/๒๕๒๗ ตามบันทึกคำแสดงเจตนาอุทิสที่พิพาทให้เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีข้อความชัดเจนว่าจำเลยยินยอมให้นายกเทศมนตรีเมืองกระบี่เข้าไปดำเนินการสร้างถนนผ่านที่ดินได้โดยตลอดและยอมมอบที่ดินที่ใช้สร้างถนนให้เป็นทางสาธารณะ และเทศบาลเมืองกระบี่โจทก์ได้ปักเสาพาดสายไฟฟ้าและวางท่อประปาตามแนวเขตที่พิพาท แสดงว่าเข้าครอบครองที่พิพาทแล้ว ถือได้ว่าจำเลยสละการครอบครองตั้งแต่นั้น แม้โจทก์จะยังมีได้ทำถนนตามแนวที่พิพาท ที่พิพาทก็ตกเป็นทางสาธารณะ อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว การที่จำเลยขอให้ทางการออกโฉนดทับแนวที่พิพาทจึงเป็นการไม่ชอบ

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๓๖ - ๔๐๓๗/๒๕๓๐ คดีก่อนโจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลยโดยอ้างเหตุว่าฝากไว้กับจำเลยเป็นการชั่วคราว คดีถึงที่สุดโดยศาลฎีกาฟังว่าโจทก์โอนทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรส คำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวนี้ย่อมผูกพันโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่ความในคดีก่อนนั้น แม้คดีนี้โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์พิพาทคืนจากจำเลยโดยอ้างข้อเท็จจริงขึ้นใหม่ว่า ยกให้โดยเสน่หาและขอถอนคืนการให้เพราะเหตุจำเลยประพฤติเนรคุณ คดีก็ต้องฟังตามคำพิพากษาศาลฎีกาก่อนว่า โจทก์ยกทรัพย์พิพาทให้จำเลยเนื่องในการสมรสเพิกถอนการให้เพราะเหตุเนรคุณไม่ได้ ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔) โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ศาลจึงชอบที่จะวินิจฉัยชี้ขาดเบื้องต้นในปัญหาข้อกฎหมายได้ โดยไม่จำเป็นต้องชี้สองสถานและสืบพยานต่อไป

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๕๐/๒๕๓๐ เจ้าของเดิมยกที่พิพาทให้กรมอนามัยปลูกสร้างสำนักงานผดุงครรภ์ โดยมีเงื่อนไขว่าจะนำไปซื้อขาย หักโอนหรือแลกเปลี่ยนกับผู้อื่นหรือหน่วยราชการอื่นไม่ได้ และเมื่อหมดความประสงค์จะใช้ให้ส่งมอบที่พิพาทคืนทันที ดังนี้ เจตนาของผู้ให้หาใช่เป็นการอุทิสที่พิพาทเพื่อใช้เป็นสาธารณประโยชน์ตลอดไปอันมีผลให้ที่ดินตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่ เมื่อการยกให้มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่มีผลสมบูรณ์และยอมไม่ผูกพันผู้ให้หรือโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่พิพาทต่อมาในภายหลัง ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕, ๑๒๔๕ วรรคแรก แม้โจทก์จะรู้ถึงสิทธิที่จำเลยได้รับการยกให้จากเจ้าของเดิมก็ตาม ก็หาเป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของโจทก์ผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยนิติกรรมซึ่งได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่พิพาทได้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๑๘/๒๕๓๑ ฟ. พุดยกให้บางส่วนซึ่งที่ดินมีโฉนดอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ให้โจทก์ แต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การยกให้ดังกล่าวจึงไม่สมบูรณ์ ที่ดินยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามกฎหมาย เมื่อ ฟ. ดายโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินดังกล่าวให้โจทก์ ที่ดินย่อมเป็นทรัพย์สินมรดกของ ฟ. ตกให้แก่จำเลยผู้เป็นทายาทโดยธรรมของ ฟ. การที่จำเลยรับมรดกที่ดินดังกล่าวแล้วนำไปขายให้แก่บุคคลภายนอกจึงไม่กระทบกระเทือนสิทธิและหน้าที่ของโจทก์ไม่เป็นการผิดฐานฉ้อโกง

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗/๒๕๓๒ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยผู้เป็นบุตรโดยมีเงื่อนไขว่าจำเลยต้องส่งข้าวเปลือกให้โจทก์ปีละ ๑๐ ถังนั้น ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการให้ทรัพย์สินโดยมีค่าการคิดค้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๘ แต่เป็นการยกให้โดยเสน่หา เพราะค่าการคิดค้นในที่ดินต้องเป็นการคิดค้นเกี่ยวกับตัวที่ดินเองโดยตรง ไม่ใช่การคิดค้นนอกตัวทรัพย์สิน

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๕๓๒ จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือสัญญายกที่ดินมีโฉนดให้โจทก์ และรับรองว่าจะจัดการแบ่งแยกให้ในภายหน้า หากไม่แบ่งให้ตามสัญญายอมให้โจทก์ฟ้องบังคับตามสัญญา ข้อสัญญาดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ ๑ ประสงค์จะยกที่ดินให้โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากใช่เป็นกรณีสละการครอบครองไม่ เมื่อการให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้ก็ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย การที่โจทก์เข้าครอบครองที่พิพาทจึงเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของจำเลยที่ ๑ อันเป็นการยึดถือที่พิพาทแทนจำเลยที่ ๑ มิใช่เป็นการยึดถือในฐานะเป็นเจ้าของ แม้โจทก์ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาเกินสิบปี โจทก์ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑/๒๕๓๒ ผู้ตายมีสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อยกให้ผู้ร้องและได้ส่งมอบการครอบครองให้ผู้ร้องแล้ว ก็ย่อมเป็นการยกให้ที่สมบูรณ์ตามมาตรา ๑๓๗๘ ผู้ร้องย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองโดยมีพักต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ผู้ตายยกที่ดินให้ผู้ร้องโดยวิธีส่งมอบการครอบครอง ผู้ตายจึงไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ร้อง

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๒/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสของบิดาโจทก์กับผู้ตายเฉพาะส่วนของตนให้แก่โจทก์ไปแล้วถือได้ว่าบิดาโจทก์กับผู้ตายได้ตกลงแบ่งที่ดินทั้งแปลงดังกล่าวออกเป็นของแต่ละฝ่าย ย่อมทำให้ที่ดินในส่วนที่เหลือหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสและตกเป็นสินส่วนตัวของผู้ตาย ส่วนบ้านนั้นบิดาโจทก์ได้ทำพินัยกรรมยกส่วนของตนครึ่งหนึ่งให้โจทก์แล้วเช่นกัน ส่วนที่เหลืออีกครึ่งจึงตกเป็นของผู้ตายแต่ผู้เดียว

ผู้ตายไปยื่นคำขอจดทะเบียนนิติกรรมให้บ้านพิพาทในส่วนของตนให้แก่โจทก์ แต่การให้บ้านพิพาทซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับนั้นจะสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติกรรม การให้ดังกล่าวยังไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์ในบ้านส่วนที่เป็นของผู้ตายยังคงเป็นของผู้ตาย

เมื่อผู้ตายถึงแก่ความตายก็เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาท กรณีนี้ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิที่จะบังคับให้ จดทะเบียนสิทธิได้ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐๔/๒๕๓๓ โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์สินจากจำเลยโดยอ้างว่าโจทก์ยกให้ โดยมีเงื่อนไขและจำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข จำเลยให้การว่าโจทก์ยกให้โดยไม่มีเงื่อนไขและจำเลยไม่ได้ กระทำการใดๆ ที่เป็นการผิดข้อตกลงตามที่โจทก์กล่าวอ้าง เมื่อศาลชั้นต้นกำหนดประเด็นข้อพิพาทเพียงว่า โจทก์ยกทรัพย์สินตามฟ้องให้จำเลยโดยมีเงื่อนไขหรือไม่ และคู่ความเห็นพ้องด้วย เช่นนี้แม้ข้อเท็จจริง จะ ได้ความว่าเดิมโจทก์ตกลงยกทรัพย์สินให้จำเลยโดยมีเงื่อนไข แต่เมื่อตอนจดทะเบียนการให้ไม่ได้มีการ กำหนดเงื่อนไขการให้ไว้ในสัญญา จึงไม่มีกรณีที่จำเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาให้ ซึ่งจะถือเป็นการ ได้แย้งสิทธิของโจทก์ได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๐๖ - ๔๓๐๗/๒๕๓๓ จำเลยประกาศโฆษณาขายที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ ชื่อว่ามีถนนกว้าง ๑๐ เมตร เมื่อครบ ๑๐ ปีแล้วจะยกให้เป็นทางสาธารณะเป็นสัญญาต่อเนื่อง ในการขาย ระหว่างโจทก์กับจำเลย ไม่ใช่การให้คำมั่นว่าจะให้จึงไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๑/๒๕๓๔ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ คิดต่อกันมาเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปี มิใช่ครอบครองแทนทายาทอื่น ดังนี้ แม้การยกที่ดินพิพาทให้จำเลยจะมีได้ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จำเลยก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทนั้นตั้งแต่วันครบ ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับ การยกให้ การที่โจทก์บุกร่องน้ำและทำถนนในที่ดินพิพาทหลังจากที่จำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท แล้ว จึงเป็นการละเมิดต่อจำเลย

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๑/๒๕๓๕ จำเลยมอบเงินจำนวน ๗๕,๐๐๐ บาทเศษแก่โจทก์เพื่อไป ไถ่จ่านองที่ดินและบ้านพิพาทจากธนาคาร เมื่อไถ่จ่านองแล้วโจทก์ยกที่ดินและบ้านให้แก่จำเลย จึงเป็นการ ให้สิ่งที่มีค่าการคิดค้น โจทก์จะถอนคืนเพราะเหตุเศรษฐกิจไม่ได้

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๕๕/๒๕๓๖ พระภิกษุ ป. ทำหนังสือยกที่ดินให้โจทก์และ พ. มารดา จำเลยคนละครึ่ง โดยมอบอำนาจให้โจทก์ยื่นคำร้องขอออก น.ส. ๓ รังวัดแบ่งแยกให้แก่โจทก์และจด ทะเบียนโอนส่วนที่เหลือให้แก่ พ. ต่อมาได้มีการรังวัดแล้ว แต่ยังไม่มีทันแบ่งแยก ป. มรณภาพเสียก่อน จาก ข้อเท็จจริงดังกล่าวเมื่อนำมาประกอบกับข้อความในพินัยกรรมของ ป. ที่ยกเลิกการยกที่พิพาทแก่โจทก์ แสดงว่า ป. ประสงค์จะยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยการทำนิติกรรมและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หาใช่เป็นกรณีเจตนาสละการครอบครองไม่ จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์มาตรา ๕๒๕ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ เมื่อการให้รายนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้จึงไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘/๒๕๓๗ บันทึกรายชื่อข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างโจทก์และจำเลย นอกจากโจทก์และจำเลยเป็นคู่สัญญาซึ่งกันและกันแล้ว ยังมีบุตรผู้เยาว์เข้ามาเกี่ยวข้องเป็นผู้รับประโยชน์ แห่งสัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยด้วย คือแทนที่โจทก์และจำเลยจะแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาด้วย

กันเอง โจทก์และจำเลยกลับยอมให้ที่ดินจำนวน ๒ แปลง และบ้านอีก ๑ หลัง ตกเป็นของบุตรผู้เยาว์หลังจาก โจทก์และจำเลยจดทะเบียนหย่ากัน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาตามมาตรา ๑๕๓๒ และเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๓๔ มิใช่สัญญาให้ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา ๕๒๕ เมื่อจำเลยผิดสัญญา โจทก์ในฐานะคู่สัญญาย่อมมีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้

๔๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๕๕/๒๕๓๗ โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยเพื่อให้สร้างตลาดสดแต่จำเลยยังไม่สามารถจะสร้างได้เพราะไม่มีงบประมาณและยังคงตั้งใจจะทำการก่อสร้างต่อไป โดยจำเลยมิได้นำที่ดินดังกล่าวไปทำอย่างอื่นอันเป็นการผิดวัตถุประสงค์ของโจทก์เมื่อในสัญญาแบ่งที่ดินให้ไม่ได้กำหนดเวลาให้จำเลยสร้างตลาดสดภายในเวลาเท่าใด การที่จำเลยรอก่อสร้างไว้เพราะยังไม่มีงบประมาณ ยังถือไม่ได้ว่าจำเลยผิดสัญญา

๔๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๓๑/๒๕๓๗ จำเลยทำหนังสือสัญญาให้ที่ดินมีโฉนดโดยเสนอแก่โจทก์ โดยจะนำไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินภายในกำหนด ๗ วัน แต่เมื่อการให้ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นิติกรรมให้ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่โจทก์

๔๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๔๗/๒๕๓๗ การที่โจทก์ยกที่ดินให้แก่จำเลยโดยโจทก์ยังมีสิทธิเก็บผลประโยชน์ในที่ดินอยู่ตลอดชีวิต แม้สิทธิดังกล่าวจะมีได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ตามกฎหมายแต่ก็เป็นภาระเกี่ยวกับที่ดิน ถือได้ว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการคิดค้น โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องถอนคืนการให้จำเลยเพราะเหตุแรงจูงใจได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒)

๔๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๖๗/๒๕๓๗ การยกให้ที่พิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีเพียง น.ส.๑ ระหว่าง ช. กับจำเลย มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย แม้จำเลยจะเข้าครอบครองที่พิพาทตลอดมาก็เป็นการครอบครองแทน ช. มิใช่เป็นการยึดถือครอบครองในฐานะเจ้าของ จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาท เมื่อโจทก์เป็นผู้ซื้อที่ดินตาม น.ส. ๑ ดังกล่าวได้จากการขายทอดตลาดของศาล โจทก์จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทโดยชอบ และแม้โจทก์ยังปล่อยให้จำเลยอยู่ในที่พิพาทนับแต่วันที่โจทก์ซื้อที่พิพาทจนถึงวันฟ้องเป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปี แต่เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้บอกกล่าวเจตนาเปลี่ยนแปลงลักษณะการครอบครองที่พิพาท จำเลยจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาทแต่อย่างใด

๕๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๐/๒๕๓๘ การให้สิ่งที่มีค่าการคิดค้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๒) สิ่งที่มีค่าการคิดค้นนั้นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาให้แก่กัน จำเลยเป็นผู้ไถ่ถอนจำนองที่พิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองก่อนที่โจทก์ให้ที่พิพาท การไถ่ถอนจำนองที่ดินพิพาทครั้งแรกและครั้งที่สองจึงมิใช่สิ่งที่มีค่าการคิดค้นที่เกี่ยวกับการให้ที่พิพาท

การจำนองที่ดินพิพาทครั้งที่สามซึ่งโจทก์ทำขึ้นก่อนที่โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยเป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้ของห้างหุ้นส่วนจำกัด ศ. ซึ่งเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากจำเลย แต่จำเลยก็เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการต้องรับผิดชอบหนี้ของห้างโดยไม่จำกัดจำนวนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา

๑๐๗๗ (๒) ประกอบมาตรา ๑๐๘๗ จึงถือได้ว่าการจำนองครั้งที่สามเป็นการประกันหนี้ของจำเลย การที่โจทก์ทำสัญญาเช่าให้ที่ดินพิพาทให้จำเลยขณะที่ยังติดจำนองครั้งที่สามเป็นประกันหนี้ อันถือว่าเป็นของจำเลยผู้รับให้โดยไม่มีการไถถอนจำนอง ไม่ถือได้ว่าเป็นการให้สิ่งที่มีค่าการคิดพินตามมาตรา ๕๓๕ (๒)

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๖/๒๕๓๘ การให้หรือค้ำประกันว่าจะให้ที่ดินจะต้องได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงบังคับกันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๖ บันทึกรื้อถอนระหว่าง ป. กับจำเลยที่ระบุว่าจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทยินยอมยกที่ดินดังกล่าวส่วนหนึ่งให้โจทก์ด้วย แต่ไม่ได้จดทะเบียนจึงไม่มีผลผูกพันจำเลย โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาที่ดินพิพาทโดยอาศัยบันทึกดังกล่าวได้

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๓/๒๕๓๘ ท. ประสงค์จะยกที่ดิน น.ส. ๓ ให้แก่โจทก์ โดยการทำนิติกรรม และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๔ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ คือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ ท. จะยื่นเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประกาศตามระเบียบ ท. ก็ตายเสียก่อน เมื่อยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การให้จึงยังไม่สมบูรณ์ โจทก์จะฟ้องขอให้บังคับจำเลยในฐานะทายาทโดยธรรมและในฐานะผู้จัดการมรดกของ ท. จดทะเบียนการให้แก่โจทก์ไม่ได้

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๐/๒๕๓๘ มูลนิธิที่เพิ่งแต่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้ง ยังมีได้จดทะเบียนไม่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายที่จะรับการให้ได้ ขณะรับการให้มูลนิธิไม่เป็นนิติบุคคลกลับอ้างว่าเป็นนิติบุคคลย่อมถือได้ว่าเป็นการให้ที่ผู้ให้สำคัญผิดในสาระสำคัญแห่งนิติกรรม จึงทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะ เมื่อเป็นโมฆะแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจำเลยที่ ๑ และรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานผู้ได้รับเรื่องราวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเพิกถอนการจดทะเบียนนิติกรรมการให้ได้ โดยไม่จำต้องให้จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้ให้ไปฟ้องร้องเพิกถอนการให้ก่อน เมื่อคำสั่งเพิกถอนการให้ชอบแล้ว จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ย่อมออกใบแทนและจดรายการเพิกถอนการให้ไว้ในสารบัญญัตินิติกรรมที่ดินได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๑๔/๒๕๓๘ ข้อตกลงที่ ป. จะโอนที่ดินให้แก่โจทก์ตามหนังสือสัญญาหย่ามิใช่เป็นการให้ที่ดินแก่โจทก์โดยตรง แต่เป็นการให้ที่เกิดจากข้อตกลงตามสัญญาแบ่งทรัพย์สินในการหย่าระหว่าง ป. กับโจทก์ ดังนี้ ข้อตกลงจะให้ที่ดินดังกล่าวย่อมสมบูรณ์ มีผลผูกพันกันได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๔๔/๒๕๓๘ การที่โจทก์ยกที่ดินให้จำเลยมีกรรมสิทธิ์ร่วมตามบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วมในระหว่างสมรส มีผลทำให้ที่ดินตกเป็นสินส่วนตัวของจำเลย ซึ่งบันทึกดังกล่าวเป็นสัญญาระหว่างสมรสที่สมบูรณ์ใช้บังคับกันได้ กรณีมิใช่การยกให้ซึ่งจะถอนคืนการให้ได้ต่อเมื่อมีเหตุแรงคุณตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๑ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะบอกล้างได้ตามมาตรา ๑๔๖๕

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๓๖/๒๕๓๘ โจทก์ยกที่ดินของโจทก์ให้เทศบาลจำเลย เพื่อให้จัดทำเป็นสถานีขนส่งทางบก ต่อมาจำเลยได้ว่าจ้างให้โจทก์ก่อสร้างอาคารสถานีขนส่งลงในที่ดิน โจทก์ได้ดำเนินการ

ก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ในที่สุดรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกำหนดให้สถานที่ที่โจทก์ก่อสร้างเป็นสถานีขนส่ง หลังจากนั้นโจทก์ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่จำเลย ดังนี้ ถือว่าจำเลยได้ดำเนินการตามขั้นตอนเรื่องการจัดตั้งสถานีขนส่งเรียบร้อยแล้ว ส่วนการที่กระทรวงคมนาคมประกาศยกเลิกสถานีขนส่งผู้โดยสารในเวลาต่อมานั้น เป็นเรื่องที่ทางราชการเห็นว่าสภาพและสภาวะปัจจุบันไม่เหมาะสมที่จะใช้ที่ดินเป็นสถานีขนส่งอีกต่อไป ซึ่งไม่มีผลย้อนหลังให้ที่ดินซึ่งโจทก์ได้จดทะเบียนโอนเป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลยไปแล้วกลับคืนไปยังโจทก์อีก

๕๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๕๑/๒๕๔๐ การที่โจทก์ยกที่ดินเฉพาะส่วนของโจทก์ให้จำเลยเพราะจำเลยได้ชำระหนี้เงินกู้และได้ถอนจำนองที่ดินพิพาทจากการซึ่งเป็นหนี้ที่โจทก์ก่อขึ้นเพื่อประโยชน์ของโจทก์ฝ่ายเดียวนั้น ถือเป็นการให้เพื่อบำเหน็จสินจ้างโดยแท้ โจทก์จึงถอนคืนการให้ไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๑)

๕๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๓๒/๒๕๔๑ เดิมที่ดินโฉนดพิพาทมีจำเลยมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อมาจำเลยได้จัดสรรแบ่งขายโดยรังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยขายให้แก่บุคคลทั่วไป โดยจำเลยใช้แผนผังโฆษณาขายที่ดินเพื่อแสดงว่าที่ดินที่จัดสรรแบ่งขายมีถนนใหญ่ตัดผ่านกลางที่ดินและมีถนนซอยผ่านที่ดินที่แบ่งขายทุกแปลงออกสู่ถนนใหญ่ และผู้ซื้อที่ดินแต่ละแปลงจะต้องสละที่ดินของตนเองทำเป็นถนนซอยของส่วนรวม ส่วนถนนใหญ่จำเลยจะกันที่ดินของจำเลยไว้ให้ทำเป็นถนนใหญ่ จึงเป็นการที่จำเลยได้อุทิศโฉนดเลขที่พิพาทเป็นทางสาธารณะคือถนนสายพิพาทเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก แม้ภายหลังทางราชการทำถนนเคลื่อนจากแนวถนนเดิม ก็หาไม่ผลทำให้ถนนสายพิพาทกลับกลายเป็นไม่ใช้ทางสาธารณะไม่ถนนสายพิพาทย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายทันทีที่จำเลยได้แสดงเจตนาอุทิศถนนสายพิพาทเป็นทางสาธารณะประโยชน์โดยปริยาย โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

๕๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๐๐๐/๒๕๔๒ โจทก์เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ ช. เจ้ามรดก มีบุตรด้วยกัน ๒ คน คือจำเลยและ ล. จำเลยรับโอนที่พิพาทของ ช. มาโดยทางมรดก มิใช่รับโอนมาโดยโจทก์ยกให้ โจทก์จึงมิใช่ผู้ให้ที่พิพาทแก่จำเลย โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกถอนคืนการให้

๖๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๔๓ ไม่ปรากฏว่าขณะทำสัญญาเช่าโจทก์จำเลยมีความสัมพันธ์กันในฐานะใกล้ชิดอย่างไรที่จะเป็นเหตุให้โจทก์ต้องยกที่ดินให้จำเลยโดยเสนหาแต่กลับปรากฏว่าจำเลยเป็นฝ่ายเข้าครอบครองที่ดินพิพาทปลูกบ้านเรือนอยู่อาศัยมาตั้งแต่ก่อนโจทก์และ ส. ซื้อที่ดินตามฟ้องจากเจ้าของที่ดินคนเดิม การที่โจทก์ตกลงจะแบ่งแยกที่ดินพิพาทส่วนที่จำเลยครอบครองให้จำเลยเพื่อโจทก์จะได้นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมทั้งที่ดินพิพาทไปขออนุญาตที่ดิน สัญญาเช่าดังกล่าวไม่ใช่สัญญาให้หรือมีคำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินอันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็นสัญญาที่มีขึ้นระหว่างโจทก์จำเลยเป็นพิเศษ ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญาที่ใช้บังคับกันได้ ประกอบกับการตีความสัญญาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๖๘ บัญญัติว่า สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์

ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย เมื่อโจทก์นำที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งรวมที่ดินพิพาทไปออกโฉนดที่ดินแล้ว โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนให้แก่จำเลยตามสัญญาเช่า

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๐๐/๒๕๔๓ เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำบันทึกถ้อยคำซึ่งเป็นข้อตกลงระหว่างโจทก์ จำเลย และ บ. โดยบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อไว้ว่าตามที่เจ้าหน้าที่มาทำรังวัดตรวจสอบเนื้อที่รายโจทก์ จากการรังวัดปรากฏว่าอาณาเขตทางด้านทิศตะวันตกของที่ดินจำเลยได้ทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ประมาณ ๖ เมตร ปรากฏว่าคู่กรณีสามารถตกลงกันได้ โดยจำเลยยินยอมแบ่งแยกที่ดินทางด้านทิศเหนือจากถนนสาธารณะประมาณ ๔ เมตร โดยวัดเฉียงตรงมายังชายทะเล โดยที่ดินของจำเลยยังคงเหลือระยะ ๖๘ เมตร เท่าเดิม ในการตกลงครั้งนี้จำเลยยินยอม ตกลงว่าจะไปทำคำขอรังวัดแบ่งแยกให้โจทก์ภายในเวลา ๑ เดือน นับจากวันตกลงนี้ ข้อตกลงในส่วนโจทก์กับจำเลยเป็นสัญญาซึ่งผู้เป็นคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายระงับข้อพิพาทซึ่งมีอยู่ให้เสร็จไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน โดยจำเลยยอมแบ่งที่ดินของจำเลยบางส่วนชดใช้ให้แก่โจทก์เนื่องจากจำเลยได้ปลูกสร้างบ้านพักอาศัยให้เช่ารुक้าเข้าไปในที่ดินของโจทก์ จึงเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความอันบังคับได้ตามกฎหมาย มิใช่สัญญาให้ทรัพย์สิน

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๒๑/๒๕๔๕ โจทก์เป็นภริยาของ บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาท โดยมีได้จดทะเบียนสมรสกัน หลังจาก บ. ถึงแก่ความตาย โจทก์ได้ครอบครองที่พิพาทอย่างเป็นของตนเองตลอดมา จำเลยซึ่งเป็นพี่ของ บ. มิได้เข้ามาเกี่ยวข้องด้วยเลย ต่อมาโจทก์ต้องการเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่พิพาททางทะเบียนให้ถูกต้อง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้เพราะโจทก์กับ บ. มิได้จดทะเบียนสมรสกัน จึงแนะนำให้โจทก์ไปตามจำเลยมาขอรับโอนมรดกที่พิพาทของ บ. แล้วให้จำเลยโอนที่พิพาทแก่โจทก์ภายหลัง ซึ่งเป็นเรื่องไม่ถูกต้องเพราะขณะนั้นที่พิพาทไม่เป็นทรัพย์สินมรดกของ บ. แล้ว การที่จำเลยทำหนังสือว่าจะให้ที่พิพาทแก่โจทก์ก่อนไปจดทะเบียนโอนมรดกจึงมิใช่สัญญาจะให้ที่ดิน แต่เป็นสัญญาที่ไม่มีชื่ออย่างหนึ่งที่ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๒๖ ดังนั้น ที่จำเลยยื่นคำร้องขอรับมรดกที่พิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นการดำเนินการตามสัญญาที่ทำไว้กับโจทก์นั่นเอง จำเลยต้องโอนที่พิพาทให้แก่โจทก์ตามสัญญา

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒๖/๒๕๔๕ โจทก์ให้ที่ดินพิพาทแก่จำเลยทั้งสองในการสมรส ไม่ว่าจำเลยทั้งสองจะได้ประพฤตินิรคุณโจทก์หรือไม่ โจทก์ก็จะฟ้องขอถอนคืนให้ไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๕ (๔)

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๘/๒๕๔๖ โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดินแก่จำเลยซึ่งเป็นภรรยาระหว่างสมรส ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๕ ได้บัญญัติถึงการบอกล้างสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภรรยาทำไว้ต่อกันในช่วงเวลาดังกล่าวไว้โดยเฉพาะแล้ว ดังนั้นเมื่อโจทก์ต้องการบอกล้างสัญญาการให้ที่ดินต่อจำเลย จึงต้องนำบทบัญญัติมาตรา ๑๔๖๕ มาใช้บังคับ หาใช่นำบทบัญญัติมาตรา ๕๓๕ อันเป็นบทบัญญัติทั่วไปมาใช้บังคับไม่

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๖๔/๒๕๔๓ จำเลยตกลงยกที่ดินให้แก่โจทก์เพื่อระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลย จึงมิใช่เป็นการให้โดยเสน่หาที่จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เป็น

สัญญาประนีประนอมยอมความ เมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายพิมพ์นิ้วมือจำเลย และมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย ๒ คน โจทก์ยอมฟ้องร้องให้บังคับคดีจำเลยได้

ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าเป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒ (๗) (ง)

- การจดทะเบียนประเภทค้ำประกันจะให้เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ท)

- การให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานถือสาขายึดเป็นหลัก ไม่จำเป็นว่าบิดาจะต้องสมรสโดยชอบกับมารดาของบุตร บิดาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับมารดาบุตรที่เกิดมาโดยบิดารับรองโดยพฤติการณ์รับให้ที่ดินจากบิดา เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่การให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หนังสือกรมที่ดินด่วนมากที่ มท ๐๓๐๘/ว ๑๕๔๕๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- ผู้รับมรดกหรือผู้รับให้หลายคน ทายาทหรือผู้รับให้บางคนไม่ได้เป็นบุพการีหรือผู้สืบสันดาน หรือเจ้าของมรดกหรือผู้ให้ หรือในทางกลับกันเมื่อจดทะเบียนในวาระเดียวกันก็ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยแยกเก็บตามส่วน (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๑๕๔๕๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

- ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีเอกชนบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการเพื่อสร้างโรงพยาบาลอำเภอ สถานีอนามัย หรือสำนักงานผดุงครรภ์ ซึ่งทางราชการจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นไม่ได้นั้น หากไม่มีค่าตอบแทนและเงื่อนไขอย่างอื่นนอกเหนือไปจากนี้ยังอยู่ในความหมายของคำว่า บริจาคตามความในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๓๐๔๐ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๒๑๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- กรณีให้สิ่งปลูกสร้างแก่กระทรวงการคลัง โดยกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ เช่นนี้มิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๓๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศให้เป็นองค์การกุศลสาธารณะ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ เป็นการลดให้เฉพาะกับการนิมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังเป็นผู้รับให้ และต้องเป็นกรณีรับให้ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น ทั้งนี้ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๔๑๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การจดทะเบียนให้เป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

- การจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๘) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๒) แต่กรณีที่บิดายกให้แก่บุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสนหาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นที่กฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้นให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๒ (๑๓) แห่งประมวลรัษฎากร (ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๓) และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๓))

อนึ่ง การให้ดังกล่าวในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

- การหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ กรณีบริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จให้แก่กรมสรรพสามิตก่อนวันที่บริษัทได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุรา กรณียังไม่ถือว่าเป็นการขายตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ถ้าเป็น

การโอนกรรมสิทธิ์ภายหลังที่ได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุราแล้ว จึงถือว่าการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว เป็นการขายตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องมีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร คำนวณมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๐๘๑๑๑ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๕๘๗๕ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๖)

- กรณีขายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ แม้จะไม่ได้จดทะเบียนสมรส กันตามมาตรา ๑๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้ทำพิธี “นิกะห์” ถูกต้องตามหลักศาสนา แล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดา การจดทะเบียนให้บุตรดังกล่าวไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (หนังสือกรมสรรพากร คำนวณมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๑๓๕๗ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๕๓๓๘ ลง วันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๐)

- การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนประเภทให้ (ระหว่าง จำนอง) (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๐๒๑๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรม ที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๔๐๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๑) ดังนี้

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ให้ (ระหว่างจำนอง) โดยผู้รับให้รับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน การเรียกเก็บภาษีเงินได้จะต้อง เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวล กฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๕ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

- อากรแสตมป์

การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวแทนเงินจะต้องเรียกเก็บจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

- ราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หมายถึง ราคา “ขาย” ที่แท้จริง หรือ จำนวน เงินที่แสดงไว้ในใบรับตามจำนวนที่สมควรได้รับตามปกติ ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร กรณี การให้ (ระหว่างจำนอง) ที่ผู้รับให้ต้องรับภาระหนี้จำนองไปด้วยนั้น ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม จึงหมายถึงหนี้จำนองที่ผู้รับให้ยินยอมรับภาระไปด้วย การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จะต้องเรียก เก็บโดยเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ ๐๒๐๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๒๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๒)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหนังสือกรมสรรพากร คำนวณที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/ ๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน คำนวณที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่

๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ การจดทะเบียนให้เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๕๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งหากในการจดทะเบียนให้ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ เว้นแต่

◆ กรณีผู้โอนมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

◆ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายแต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

◆ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

กรณีได้มีการชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์สำหรับใบรับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากจำนวนเงินที่ได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ทั้งนี้ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (หนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวง โรมันคาทอลิก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะการโอนที่ดินที่ทำให้วัด วัดบาทหลวง โรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และยกเว้นรัษฎากร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

ค่าอากรแสตมป์

- หนังสือสัญญาให้ที่ดินถือเป็นใบรับ อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (๗) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร การให้โดยไม่มีค่าตอบแทนจึงต้องเสียอากรแสตมป์ ในอัตราร้อยละ ๐.๕ จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๕๕๓ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕)

- การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ หรือ รัฐวิสาหกิจ ให้แก่วัดวาอาราม วัดบาทพลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

- กรณีการยกที่ดินให้วัด เมื่อวัดยอมรับบริจาคที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนตามสัญญาให้ (ท.ค.๑๔) วัดซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นวัดวาอาราม อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย วัดซึ่งเป็นผู้ที่จะต้องเสียอากรจึงได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

ดังนั้น กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน หากฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ เช่น กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ ส่วนราชการ สภาศาสนาไทย วัด มัสยิด หรือ องค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานที่รับโอนดังกล่าวได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

- กรณีการให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนในกรณีที่ผู้รับ อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้รับโอนเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนดตามประมวลรัษฎากร แต่หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำการของรัฐบาลโดยหน้าที่ ฯลฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสียตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๓๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วย การจดทะเบียนประเภทให้ กรรมสิทธิ์ร่วม และ โอนมรดก (สินสมรส)

พ.ศ. ๒๕๑๕

โดยที่บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้ใช้บังคับโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช ๒๔๗๗ ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตราชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตราชำระใหม่แทน

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนประเภทให้ กรรมสิทธิ์ร่วม และ โอนมรดกอันเป็นสินสมรสได้สอดคล้องกับบทบัญญัติ มาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตราชำระใหม่ดังกล่าว กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกรณีที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกทรัพย์สินให้เป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) เรื่องราวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ให้ (สินสมรส)” หรือ “กรรมสิทธิ์ร่วม (สินสมรส)” และให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในข้อ ๖ ว่า “ผู้ให้ยกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส”

(๒) หนังสือสัญญาให้ หรือบันทึกข้อตกลง (กรรมสิทธิ์ร่วม) ให้ระบุข้อความเช่นเดียวกับ (๑)

(๓) สารบัญจดทะเบียนในโฉนด หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ให้เขียนในช่องประเภทการจดทะเบียนว่า “ให้ (สินสมรส)” หรือ “กรรมสิทธิ์ร่วม (สินสมรส)”

ข้อ ๒ ในกรณีที่ผู้รับมรดกมาจดทะเบียนโอนมรดกโดยมีหนังสือพินัยกรรมแสดงไว้ให้เป็นสินสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดก (สินสมรส)” โดยให้ปรากฏในเรื่องราวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และสารบัญจดทะเบียนในโฉนด หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓) ทำนองเดียวกับ ข้อ ๑ โดยอนุโลม

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๕๕ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๕๕ และระเบียบการอื่นในส่วนที่มีอยู่แล้วหรือขัดแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๔ ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

(ลงชื่อ) ระดม มหาสารานนท์

(ร.ต.ท.ระดม มหาสารานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๔๘

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็วและดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งที่ ๖/๒๔๗๑ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๗๑

(๒) คำสั่งที่ ๘/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๔๘๑

(๓) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ๓/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๔๘๒

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๘๘/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๙๖๖ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๘

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๕๔๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๒๑

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๙๗๑ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๓๒

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.จ.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.จ.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไข รวมทั้งให้ผู้ขอแจ้งราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแสดงความสัมพันธ์ต่อกันระหว่างผู้ให้กับผู้รับให้และหลักฐานอื่น โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่าเป็นการให้หรือเป็นการขาย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายให้ชี้แจงผู้ขอให้ทำสัญญาขายตามความจริง แต่ถ้าเป็นการให้ก็ให้แจ้งผู้ขอทราบว่าการทำนิติกรรมให้นั้นผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้ในภายหลังได้ในบางกรณี เมื่อถอนคืนการให้แล้วผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๘ กรณีผู้ขออ้างว่าเป็นสามีภรรยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่สามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนสมรส หรือหลักฐานการเป็นบิดากับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายมาแสดงได้ ให้อนุโลมใช้หลักฐานทางราชการที่มีอยู่ เป็นต้นว่า สำเนาทะเบียนบ้าน หรือบุคคลที่เชื่อถือได้มารับรอง แต่ถ้าผู้ขอไม่อาจจะรอเพื่อหาหลักฐานหรือบุคคลมารับรองได้ แต่ได้ให้ถ้อยคำรับรองยืนยันก็ให้นำเรื่องเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เพื่อสั่งการก่อนดำเนินการต่อไป หากเป็นกรณียกเว้นภาษี ให้ตรวจสอบเอกสารตามข้อ ๑๑

ข้อ ๙ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้อสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เยาว์โดยมีเงื่อนไข หรือมีค่าการติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้นว่า การให้โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน การให้แล้วจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในคราวเดียวกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวจากผู้ขอเพื่อดำเนินการต่อไป

-/ข้อ ๑๐ ให้พนักงาน...

ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอ แล้วจดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ถ.๑, ท.ถ.๑ ก) ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า "ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง"

(๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ให้ และผู้ให้ประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวลงไว้

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับให้อยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า "ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)" แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะรับให้หรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ระบุว่า "ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน" แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน

(๔) การโอนให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกันต้องมีหลักฐานคำยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ออนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่า สิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของ ยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่ ถ้าที่ดินแปลงนั้นติดการจำนองอยู่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองด้วย

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม โดยไม่มีคำตอบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากผู้ขอเพื่อประกอบการพิจารณาในวันภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๑) กรณีมารดาเป็นผู้โอน ให้ตรวจสอบสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

(๒) กรณีบิดาเป็นผู้โอน ให้ใช้สูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้านตรวจสอบยันกับทะเบียนสมรสของบิดามารดา หรือหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือคำพิพากษาศาลว่าเป็นบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว

-/ถ้าบิดามารดา...

ถ้าบิดามารดาได้ทำการสมรสก่อนการใช้บังคับบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๗๔) ให้ตรวจสอบบันทึกฐานะแห่งภริยาซึ่งบิดามารดา คู่สมรสได้ขอให้นายทะเบียนบันทึกไว้ ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติจดทะเบียนครอบครัว พ.ศ. ๒๕๗๔ ประกอบกับสูติบัตรหรือสำเนาทะเบียนบ้าน แต่ถ้าไม่มีบันทึกดังกล่าวให้ตรวจสอบจากหลักฐานของทางราชการเท่าที่มีอยู่ คือ สูติบัตร หรือสำเนาทะเบียนบ้าน ตรวจสอบยันกับหลักฐานการจดทะเบียนรับรองบุตร หรือหนังสือบันทึกฐานะแห่งครอบครัว แล้วแต่กรณี

(๓) กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ ได้แก่ ปัตตานี นราธิวาส ยะลา และสตูล แม้ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันแต่ได้ทำพิธี "นิกะห์" ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาถือว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดามารดา เมื่อบิดาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยไม่มีค่าตอบแทนให้ผู้ขอโอนแสดงหนังสือสำคัญแสดงการสมรสที่ออกโดยอิหม่ามของมัสยิดที่ได้ประกอบพิธีสมรสให้ หรือสำเนาทะเบียนบ้าน หรือทะเบียนคนเกิด หรือหนังสือรับรองบุตร หรือให้บิดามารดา และพยานลงลายมือชื่อรับรองการเป็นสามีภริยาตามความเป็นจริงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริงดังนี้

(๑) กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลง หรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกันให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้"

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้เฉพาะส่วน"

-(๓) กรณีที่ดิน...

(๓) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนให้ มีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน การจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้ ให้แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ให้ (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)" หรือ "ให้ (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" หรือ "ให้เฉพาะส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)" แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกและออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้ เช่น ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งให้ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "แบ่งให้"

(๕) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนในบุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. และ ข. มาขอจดทะเบียนให้ ค. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินร่วมกัน ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน)"

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้นโดยไม่มีค่าตอบแทน เช่น ก. ข. และ ค. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนให้ ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค. คงเดิม ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)"

(๗) กรณีผู้ให้มีความประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "ให้ (สินสมรส)" หรือ "กรรมสิทธิ์รวม (สินสมรส)" แล้วแต่กรณี

(๘) กรณีผู้ให้มีความประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ในขณะนี้ จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหลัง เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปี บริบูรณ์ เป็นต้น ให้ใช้ชื่อประเภทว่า "คำมั่นจะให้"

-/(๙) กรณีที่...

(๔) กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า 'ถอนคืนการให้'

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการจดทะเบียน

ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.บ.๑ , ท.บ.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ให้ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.บ.๑ หรือ ท.บ.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ให้ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ให้ที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ให้ทุกคนด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับให้ลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.บ.๑ หรือ ท.บ.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับให้ หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อด้วย

กรณีให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ก่อน แล้วเขียนชื่อเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ให้เรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อ

(๔) กรณีจดทะเบียนให้เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.บ.๑ , ท.บ.๑ ก) และในสารบัญญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. ให้เฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า "ก. ให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข คงเดิม"

(๕) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวม โดยไม่มีคำตอบแทน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.บ.๑ , ท.บ.๑ ก) และในสารบัญญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของให้ผู้ใดถือกรรมสิทธิ์ เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวม ให้หมายเหตุว่า "ก. ให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์รวมในส่วนของตน"

-/(๖) กรณีจดทะเบียน...

(๖) กรณีจดทะเบียนให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนโดยไม่มีคำตอบแทน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกัน ว่าเจ้าของคนใดเป็นผู้ให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่น ยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ให้ จ. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า "ก. ให้ จ. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ ข. และ ค. คงเดิม"

(๗) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๔ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทให้ ให้ทำในรูปหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับให้ ๑ ฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาให้ที่ดิน หนังสือสัญญาแบ่งให้ที่ดิน หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม แล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทค้ำประกันจะให้ ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๓) การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ ให้ผู้ขายยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๘ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลแล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำเป็นหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือสัญญาตามคำสั่งศาล

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แกะทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๖ การแกะทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับให้ลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

/กรณีการ...

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ รีมต้นซ้ายของคำขอตามแบบ ท.ด.๑ หรือ
ท.ด.๑ ก ตามนัยข้อ ๑๓ ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๙) หนังสือสัญญา
บันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) และการจดทะเบียนที่กในสารบัญจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๗ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก)
คำขอ (ท.ด.๙) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) ให้เป็น
ไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทน
การลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัว
แม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้ว
หมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้
พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็น
ลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕

การประกาศ

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้จดทะเบียนให้ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือให้อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือให้อสังหาริมทรัพย์อื่น

ในที่ดิน...

ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญญัติจดทะเบียนให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอตระเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

/(๓) ตรวจสอบ...

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยว่ามีการอาัยที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงคจะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๔) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงคจะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

ข้อ ๒๑ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๗

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๒ ในการจดทะเบียนให้ หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๘



(นายบัญญัติ จันทน์เสน่)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๑



คำขออนุญาตขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท..... ให้

- ☐ 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 มีความประสงค์ขออนุญาตขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งสาธารณทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ด้วยด้วยความสมัครใจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่จริงใจให้ด้วยคำนี้ข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ ให้

๒. นาง ข.

อายุ ๕๐, ๕๐ ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ รับ ให้

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ..... สัญชาติ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท - สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้าแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ให้พร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่ ... ขนาด ๘ x ๑๐ เมตร ปลูกสร้าง ... ปี

(๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย ... เป็นเวลา ... ปี ไม่ค้างชำระภาษีทางท้องถิ่น

(๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

เนื่องจากผู้รับให้เงิน..... ของผู้ให้ ลงชื่อ นาย ก. น.ข. ข. ผู้ขอ ให้
ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ รับให้
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

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้พิมพ์ข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๗



ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

๗ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ๑. นาย ก.
๒. นาง ข.
..... } { เลขประจำตัวประชาชน { } } ผู้ให้ อายุ { ๕๐
๕๐
..... } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

คำบถ/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ค. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี }

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ขอมขที่ด้นแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญาไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายตกลงราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๔. ให้ที่ดินพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่ ... ขนาด ๗ x ๑๐ เมตร ปลุกสร้างมา ... ปี

ข้อ ๕. ผู้ให้ที่ดินมาโดยเป็นเวลา ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๖. ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็นของผู้ให้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อให้)..... นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้) นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อที่หน้า).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....**អ្នករៀន**

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างที่ ๑

สารบัญย่อหน้า

[illegible]



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้เฉพาะส่วน.....

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้อภัยคำด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ให้

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

๓. ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้รับให้

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... ๕๐๐,๐๐๐ บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้าแสนบาทถ้วน)
 (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 (๒) ราคาทรัพย์สินแสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓) ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้ก่อนแล้ว
 (๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหา ไม่มีค่าตอบแทน วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

เนื่องจากผู้รับให้เงิน.... ของผู้ให้ ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ให้
 ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ขอ รับให้
 ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์
 ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระบุว่า..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
 โฉนดที่ดินเลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
 คงเหลือ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
 ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

หมายเหตุ ข้อความที่มีเครื่องหมาย ลงชื่อ.....

✱ ใช้อักษรสีแดง (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้จัดทำข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๓



(ท.ค. ๑๔ ข)

หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } { เลขประจำประชาชน } ผู้ให้ อายุ { ๕๐ } ปี

สัญญา..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

กับ { นาย ก. } { เลขประจำประชาชน } ผู้รับให้ อายุ { ๓๐ } ปี

สัญญา..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนของคนให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ และในการให้เฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒ ผู้รับให้ยอมรับที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ให้ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓ ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔ ให้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับให้อยู่ก่อนแล้ว

ข้อ ๕ ผู้รับให้ได้ที่ดินมาโดย เป็นเวลา ... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๖ ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หา ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น ของผู้ให้ (ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายขอตราค่าไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้ (ระหว่งจำนอง).....

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระบาย..... ตำบล.....
 เลขที่ดิน..... อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มิยอมต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือด้วยคำความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก.

เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ ให้

๒. นาง ข.

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ค.

เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้รับ ให้

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท - สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ทำแนบ ทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย เป็นเวลา ... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้รับให้ยอมรับการระการจำนองและหรือ วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ที่ผู้ให้ ลงชื่อ นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ ให้

จำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนอง ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ รับให้

ฉบับลงวันที่..... เดือน..... ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

พ.ศ..... เป็นจำนวนเงิน..... บาท (.....)

(๖) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน

เนื่องจากผู้รับให้เป็น..... ของผู้ให้

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

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๓



ที่ดิน

โดนดที่.....เลขที่คิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

๗ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง	๑. นาย ก.	เลขประจำตัวประชาชน										ผู้ให้	อายุ	๕๐	ปี
	๒. นาง ข.													๕๐	
														๕๐	
														๕๐	

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ นาย ค.
 เลขประจำตัวประชาชน

 ผู้รับให้ อายุ ๓๐ ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ฝ่าให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายตีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๕. ผู้ให้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๖. ผู้รับให้รับภาระการจำนองและหรือภาระหนี้ (แล้วแต่กรณี) ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่...เดือน...พ.ศ...

ข้อ ๘. ผู้ให้ยืมให้ความสะดวก ไม่มีการตอบแทน เนื่องจาก ผู้รับให้เป็น... ของผู้ใช้
หนังสือสงวนลิขสิทธิ์เป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ให้ถือไว้หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อให้) นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้) นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

...ผู้เขียน

...អ្នករាង

ทำอย่างไร? ๓

สารบัญย่อจากทะเบียน

[illegible]

ตัวอย่างที่ ๔



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท..... แบ่งให้.....

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
 ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ให้

อายุ..... ๕๐ ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตระก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้รับให้

อายุ..... ๓๐ ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตระก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... ๕๐๐,๐๐๐ บาท..... สตางค์.....
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้าแสนบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
 (๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา ... ปี ไม่ต่างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสนหาไม่มีค่าตอบแทน วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
 เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้ ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ให้
 ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ขอ รับให้
 ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์.....
 ๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... น ๒ อ เลขที่ดิน..... ๕๐ หน้าสำรวจ.....
 โฉนดที่ดินเลขที่..... ๑๒๓ เล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน..... ๒ ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
 คงเหลือ..... ๕ ไร่..... งาน..... ตารางวา.....
 ๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ

๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ
 ๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๗

โดนคดี.....เลขที่คดี.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

[illegible]

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

[illegible]

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมแบ่งให้ที่ดินตามที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะคอนเลขที่ดิน.....๕๐.....ซึ่ง

ได้หมายสีเขียวไว้ ในแผนที่ในสารบบกับแผนที่หลังโดนคดีดินรายนี้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. ที่ดินรายนี้อยู่สองฝ่ายมีราคาไว้เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๕. ผู้ให้สิทธิกลับมาโดยเป็นเวลา ... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๖. ผู้ถูกขอให้ด้วยความเป็นเหตุ ไม่มีการตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น.....ของผู้ให้
(ผู้รับทราบข้อกล่าวหาและคดีอาญาได้เป็นจำนวนเงิน.....)

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายขอติราคาไว้เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งให้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อให้)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อรับให้)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างที่ ๔

สารบัญจากทะเบียน

[illegible]



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

**คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ให้ (สินสมรส)**

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
 ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ให้

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้รับให้
 ๒. นาง จ.

อายุ.....๓๐.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท.....สตางค์
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้าแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

(๔) ผู้ให้ได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา...ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ให้ยกทรัพย์สินรายนี้ให้เป็นสินสมรส วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๖) ผู้ให้ยกให้ด้วยความเสน่หาไม่มี ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ให้
 ค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับให้เป็น ลงชื่อ นาย ค. นาง จ. ผู้ขอ รับให้
 บุตรชายและลูกสะใภ้ 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

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๔๗

ตัวอย่างที่ ๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ให้ (สินสมรส)	นาย ก.	นาย ก. นาง จ.	๑	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างที่ ๖



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ค้ำมั้นจะให้

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

คำแห่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสงวนทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ด้วยข้อความด้วยใจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ไว้ด้วยคำนี้ข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ให้ค้ำมั้น

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ง. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้รับค้ำมั้น

อายุ..... ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

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

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) จะให้เฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

(๔)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ให้ค้ำมั้น

ลงชื่อ..... นาย ง. ผู้ขอ รับค้ำมั้น

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.....

หมายเหตุ ข้อความที่มีเครื่องหมาย ลงชื่อ.....

/ ใช้อักษรสีแดง (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ชี้แจงข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๗

นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้ ให้ค้ำมั้นว่าที่ดินแปลงนี้ นาย ง. ภายในวันที่ พ.ศ.

คำขอที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.



บันทึกซื้อขายที่ดิน

ข้อตกลงค้ำประกันจะให้

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้ค้ำประกัน

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ นาย ก. ได้ตกลงให้ค้ำประกัน

จะให้ที่ดินแปลงดังกล่าวแก่ นาย ง. ภายในวันที่ ... เดือนพ.ศ..... และนาย ง. ตกลงยอมรับค้ำประกันของ นาย ก. ทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ให้ค้ำประกัน

ลงชื่อ นาย ง. ผู้รับค้ำประกัน

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

(.....)

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างที่ ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา	เนื้อที่ดิน คงเหลือ	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่ งาน ตารางวา	ไร่ งาน ตารางวา		(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	คำมั่นจะให้	นาย ก.	นาง จ. ผู้รับค้ำประกัน	- - - นาย ก. ให้ค่ามัดจำจะซื้อที่ดินแปลงนี้แก่ นาย ง. ภายในวันที่ ... เดือน พ.ศ..... เจ้าพนักงานที่ดิน	- - -	-	

ข้อความนี้มีเครื่องหมาย + ใช้ยกยกรสิทธิ์แดง

หมายเหตุ



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ถอนคืนการให้

ฯ (ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระบาย.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้รับโทษจำคุกตามความผิดที่ได้กระทำความผิด

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ค..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้รับให้

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า.....นาย ก..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ให้

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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) ที่ดินแปลงนี้ศาลได้มีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ตามสัญญาให้ ลงวันที่ ...เดือน.....พ.ศ.....

(๔)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ / ตามคำพิพากษาศาล.....ที่...ผู้ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก.....ผู้ขอ

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.....

หมายเหตุ ข้อความที่มีเครื่องหมาย ลงชื่อ

ฯ ใช้อักษรสีแดง (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้จัดทำข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๗



คำขอ จดทะเบียนถอนคืนการให้

ฉบับที่

ที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า นาย ก.

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๕๐ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้มาโดยการรับให้จาก นาย ก. ตามสัญญาให้ลงวันที่ ... เดือน พ.ศ. บัดนี้ศาล ได้มีคำพิพากษาที่ ลงวันที่ ... เดือน พ.ศ. สั่งให้ถอนคืนการให้ดังกล่าวเนื่องจาก

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการจดทะเบียนถอนคืนการให้ปรากฏในที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

นาย ก.

ผู้ขอ

พยาน

พยาน

สารบัญจดทะเบียน

[illegible]



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน
 (ไม่มีค่าตอบแทน)

คำหาพื้นที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....
 เลขที่ดิน..... อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....
โฉนดที่ดิน
 เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มิชานค่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฎิญาณคนแล้ว
 ขอให้ถ้อยคำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ.....๕๐.....ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ง. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม

๒. นาย ก.

อายุ.....๕๐, ๕๐ ปี สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๔) ผู้ให้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา..... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ให้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทน วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

เนื่องจากเป็น..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

(๖) ให้ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ลงชื่อ..... นาย ง. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์รวม

ของนาย ก. จำนวนหนึ่งในสี่ส่วน

(.....)

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.....

หมายเหตุ ข้อความที่มีเครื่องหมาย ลงชื่อ.....

✱ ใช้อักษรสีแดง (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๔๗



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม เฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } { เลขประจำประชาชน } { ผู้ถือกรรมสิทธิ } อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

กับ { นาย ง. } { เลขประจำประชาชน } { ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม } อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า นาย ก.

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ง.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน.....ส่วน

หรือ เฉพาะส่วน ของ.....นาย ก.....จำนวน.....หนึ่งในสี่.....ส่วนเนื่องจากเป็น.....

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใดและมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ).....นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม).....นาย ง.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างที่ ๘

สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อหาที่ค้น ตามสัญญา			เนื้อหาที่ค้น กองเหลือ			ระวาง เลขที่ต้น โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	กรรมสิทธิ์รวม เฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ๓. นาย ค.	๑. นาย ง ๒. นาย ก. ๓. นาง ข. ๔. นาย ค.	๑ -	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
				นาย ก. ให้นาย ง. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หนึ่งในสี่ส่วน ส่วนของนาง ข. และนาย ค. คงเดิม			เจ้าพนักงานที่ดิน				
หมายเหตุ	ข้อความที่มีเครื่องหมาย / ใช้อักษรสีแดง										