

การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

ความหมาย

โอนให้ตัวการ คือ การโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการ โดยที่ตัวแทนได้ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้แทนตัวการ ต่อมาได้จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวคืนให้แก่ตัวการ

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ป.พ.พ. มาตรา ๗๕๓, ๘๑๐, ๘๒๑, ๘๒๒

ประเภทการจดทะเบียน

๑. โอนให้ตัวการ หมายถึง กรณีมีผู้มาจดทะเบียนโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินทั้งแปลงหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนโอนให้ตัวการพร้อมกัน

๒. โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนมาจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ตนถือไว้แทน

๓. กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินบางส่วนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนไม่ทั้งหมด โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๔. กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน ให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน

๕. แบ่งโอนให้ตัวการ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนขอแบ่งโอนที่ดินบางส่วนให้ตัวการ โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้แก่ตัวการ

(ปรับปรุงชื่อประเภทให้สอดคล้องกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒)

สาระสำคัญ

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๒๔๓๖๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐ เรื่อง โอนให้ตัวการวางทางปฏิบัติว่า การจดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการ” ไม่ใช่เป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์

เพราะเป็นเรื่องตัวแทนโอนไปยังตัวการ เนื่องจากตัวแทนลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนตัวการไว้เท่านั้น ทั้งไม่มีคำตอบแทนที่จะต้องชำระแก่กัน จึงควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์โดยให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยอ้างว่าเป็นการโอนจากตัวแทนไปให้ตัวการ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่าผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวแทนตัวการกันจริงหรือไม่ ถ้าการสอบสวนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าเป็นการโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการจริงโดยปราศจากข้อสงสัย มิใช่สร้างเรื่องขึ้นเพื่อเป็นการหลอกลวงกฎหมายแล้ว ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้ แต่ก่อนดำเนินการจดทะเบียนให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด นายอำเภอ หรือ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี พิจารณาเสียก่อนทุกราย

(๒) ถ้าการสอบสวนแล้วปรากฏว่าเป็นการสร้างเรื่องขึ้นเพื่อหลอกลวงกฎหมาย เช่น เป็นเรื่องขายมิใช่เป็นตัวแทนตัวการกันจริง แต่ผู้ขอมีเจตนาจะหลอกลวงค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ ก็ให้จดทะเบียนในประเภท “ขาย” หากผู้ขอไม่ยินยอมที่จะปฏิบัติตาม โดยยืนยันจะให้จดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการให้ส่งเรื่องมายังกรมที่ดินเพื่อพิจารณาต่อไป

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๕๔๕ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๒๒ ช้อมความเข้าใจว่า การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๒๔๓๖๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐ ตัวการที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนตัวการ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือขณะที่ตัวแทนอ้างว่าได้ทรัพย์สินมาเพื่อถือไว้แทนตัวการนั้น ตัวการจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้เป็นพิเศษ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเองหรือในนามของบริษัทอันเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ แม้ขณะที่ตัวแทนได้ทรัพย์สินมาบริษัทยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลก็ตาม

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๔๑๓๗ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ วางทางปฏิบัติสรุปได้ว่า ตัวการที่เป็นมูลนิธิ ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการได้ต้องปรากฏว่า ในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทน มูลนิธิได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๘๐๕๕ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๓๔ แจ้งการวินิจฉัยเกี่ยวกับกรณีผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายเมื่อใด ว่ากฎหมายยอมรับว่าฐานะความเป็นผู้เริ่มก่อการได้มีมาก่อนที่จะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิและนำหนังสือบริคณห์สนธินั้นไปขอจดทะเบียน และการที่ที่ประชุมตั้งบริษัทอาจให้สัตยาบันแก่บรรดาสัญญาซึ่งผู้เริ่มก่อการได้ทำไว้และค่าใช้จ่ายซึ่งผู้เริ่มก่อการต้องออกไปในการเริ่มก่อบริษัทตามมาตรา ๑๐๐๘ (๒) อันจะมีผลทำให้สัญญาและค่าใช้จ่ายดังกล่าวผูกพันบริษัท ซึ่งก็คือการที่ผู้เริ่มก่อการตกลงเข้ากันเพื่อกระทำการกิจการร่วมกันตามมาตรา ๑๐๑๒ แล้ว ดังนั้น ผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทจึงมีฐานะเป็นผู้เริ่มก่อการตามกฎหมายตั้งแต่ได้ตกลงกันเพื่อกระทำการกิจการร่วมกันตั้งบริษัทแล้ว ดังนั้น ผู้ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัทได้ซื้อที่ดินไว้

แทนบริษัทฯ ก่อนที่ผู้เริ่มก่อการจะลงลายมือชื่อในหนังสือบริคณห์สนธิ แต่ก็ได้ซื้อหลังจากผู้เริ่มก่อการได้ประชุมกันเพื่อตั้งบริษัทฯ การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบรรดาผู้เริ่มก่อการ จึงเป็นการกระทำในฐานะผู้เริ่มก่อการกระทำการแทนบริษัทฯ ที่จะได้จัดตั้งขึ้นในภายหลัง ซึ่งต่อมาที่ประชุมตั้งบริษัทฯ ได้ให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินแปลงนี้แล้ว การซื้อที่ดินของผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้เริ่มก่อการจึงผูกพันบริษัทฯ

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนให้ตัวการ

๑. เจ้าของที่ดินได้มีเจตนามอบกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ในการขยายการศึกษาแต่ในขณะนั้น มหาวิทยาลัยฯ ยังไม่ได้เป็นนิติบุคคลจึงไม่อาจรับโอนได้ วัดซึ่งมีสภาพเป็นนิติบุคคลจึงขอรับโอนไว้แทน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า มหาวิทยาลัยเพิ่งได้รับจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่วัดได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ซึ่งจะโอนให้มหาวิทยาลัย) มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๓ ในขณะนั้นมหาวิทยาลัยฯ ยังไม่มีสภาพนิติบุคคล กรณีนี้จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่มหาวิทยาลัย ในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

๒. การเป็นตัวการและตัวแทนเป็นข้อเท็จจริง เมื่อตัวแทนยอมรับว่าถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน (บริษัท) ตัวการแล้ว แม้ไม่มีหลักฐานการแต่งตั้งตัวแทนตัวการระหว่างกัน ก็ต้องฟังว่าเป็นตัวแทนตัวการ เพราะความผูกพันระหว่างตัวแทนตัวการที่ไม่เกี่ยวกับบุคคลภายนอกนั้น ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๕/๒๕๐๓ เรื่องนี้ นาย อ. ยอมรับรองแล้วว่าได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้แทนบริษัทฯ และบริษัทก็ได้มีประชุมมติเป็นเอกฉันท์ให้เปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวมาเป็นชื่อบริษัทฯ ประกอบกับมีเอกสารหลักฐานรายงานการประชุมของบริษัทฯ เป็นที่น่าเชื่อโดยปราศจากข้อสงสัยว่า นาย อ. ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้แทนบริษัทฯ จึงจึงดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ตัวการตามความประสงค์ของผู้ขอได้

๓. กรณีตัวแทนและผู้จัดการมรดกของตัวการตลอดจนผู้เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ ป. ผู้โอนที่ดินดังกล่าว ต่างยอมรับกันว่าตัวแทนได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้ในฐานะตัวแทนของเจ้ามรดก และเมื่อตรวจสอบจากหลักฐานบันทึกและหนังสือสั่งการของเจ้ามรดก เมื่อครั้งยังมีชีวิตอยู่รวมทั้งหลักฐานการจ่ายเงินแล้ว สอดคล้องกับถ้อยคำที่ทุกฝ่ายให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ อีกทั้งตัวแทนโอนที่ดินเข้ากองมรดกของเจ้ามรดกโดยผู้จัดการมรดกจะต้องนำไปแบ่งให้กับทายาท ในชั้นนี้ที่ดินนั้นจึงยังไม่ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้หนึ่งผู้ใดอันเป็นการส่อเจตนาโดยไม่สุจริต รวมทั้งกรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างบิดากับบุตรจึงน่าจะเชื่อว่าตัวแทนถือที่ดินไว้แทนเจ้ามรดกจริง จึงควรจดทะเบียนในประเภทโอนให้แก่ตัวการได้

๔. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งศาลได้พิพากษาตามยอมแล้ว นาย ก. และ ล. ต่างยอมรับกันว่า ก. เป็นตัวแทนของ ล. ทั้ง ล. ก็ยืนยันว่าเงินที่ ก. นำไปไถ่ถอนที่ดินจากการขายฝากเป็นเงินของ ล. แต่เพียงผู้เดียว และนับแต่ได้มอบให้ ก. ไปทำการไถ่ถอนที่ดินแปลงนี้แล้ว ล. เป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ปลูกบ้านอยู่อาศัยมาโดยตลอด ประกอบกับ ล. และ ก. เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันจึงอาจมี

ความไว้วางใจมอบเงินให้ไปไถ่ถอนโดยไม่มีหลักฐาน ดังนั้น หากไม่มีพยาน หลักฐานใดที่แสดงให้เห็นว่า ก. มิได้ถือที่ดินไว้แทน ล แล้ว ก็จดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการต่อไปได้

๕. แม้จะรับฟังได้ว่า ศ. ได้ถือที่ดินไว้แทนสมาคมหรือไม่ก็ตาม แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ศ. ซื้อที่ดินเมื่อปี ๒๕๓๖ แต่สมาคมจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อปี ๒๕๔๔ ซึ่งเป็นเวลาภายหลังที่ ศ. ซื้อที่ดินแล้ว จึงฟังได้ว่าในขณะที่ ศ. ซื้อที่ดิน สมาคมยังไม่เป็นนิติบุคคลย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้

๖. ศาลได้พิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยยอมรับว่าเป็นตัวแทนของโจทก์ในการซื้อที่ดินร่วมกับ ส. และ พ. และยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วน ๑ ใน ๓ กลับคืนให้แก่โจทก์นั้น เป็นกรณีที่ศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลยตกลงประนีประนอมยอมความเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าจำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์จริงหรือไม่ คำพิพากษตามยอมดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความ กล่าวคือ จำเลยย่อมต้องผูกพันที่จะต้องโอนให้แก่โจทก์ แต่คำพิพากษามิผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ การที่จะจดทะเบียนไว้ในประเภทใดย่อมอยู่ในดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะต้องดำเนินการไปตามข้อเท็จจริง ดังนั้น การจดทะเบียนโอนรายนี้ แม้ว่าศาลแพ่งธนบุรีจะมีคำพิพากษตามยอมดังกล่าวก็ตาม แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ชอบที่จะทำการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดว่าผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวแทนกันจริงหรือไม่ตามอำนาจหน้าที่ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้จำเลยไปซื้อที่ดินแทนนั้น มีหลักฐานการมอบหมายหรือไม่ เงินค่าซื้อที่ดินเป็นเงินของผู้ใด มีข้อเท็จจริงและหลักฐานการจ่ายเงินอย่างไรหรือไม่ หรือที่ดินแปลงดังกล่าวนับแต่จำเลยซื้อมาแล้วจนถึงปัจจุบัน ผู้ใดครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไร เป็นต้น ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้ว เชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการจริง มิใช่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว ก็จดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

๗. กรณีหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงน่าเชื่อได้ว่า ป. เป็นตัวแทนของบริษัท ถือที่ดินไว้แทนบริษัทจริงตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗ มิใช่สร้างเรื่องขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย อีกทั้งหลักฐานปรากฏว่าคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อเป็นแหล่งวัตถุดิบ จากนั้นก็ได้ทำหนังสือแต่งตั้ง ป. เป็นตัวแทนในการทำสัญญาซื้อขายที่ดิน ซึ่ง ป. ก็ได้จัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวโดย ป. ยอมรับว่าการถือที่ดินดังกล่าวเป็นการถือไว้แทนบริษัทและยินยอมโอนคืนให้แก่บริษัท การที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนมีกำหนด ๑๐ ปี ตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ นั้น เห็นว่าตามมาตราดังกล่าวบัญญัติห้ามมิให้โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น แต่กรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างตัวการกับตัวแทนการกระทำของตัวแทนเป็นการทำแทนตัวการ เมื่อ ป. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท ป. ในฐานะตัวแทนก็มีหน้าที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนบริษัทผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง การโอนดังกล่าวจึงมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งต้องอยู่ในบังคับห้ามโอนแต่อย่างใด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะรับจดทะเบียนโอนให้ตัวการระหว่าง ป. กับ บริษัทผู้ขอได้

๘. เมื่อเจ้ามรดกระบุในพินัยกรรมว่า น. มีส่วนในกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยครั้งหนึ่งอีกทั้ง อ. ผู้จัดการของเจ้ามรดกและ ส. ผู้จัดการมรดกของ น. ต่างยอมรับว่า น. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวครั้งหนึ่ง ประกอบกับตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกฉบับเดียวกันในข้ออื่น ๆ บางข้อซึ่งกล่าวถึงที่ดินแปลงอื่นบางแปลง ก็ได้ใส่ชื่อ น. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับตนหรือ อ. ภรรยาของตนจึงน่าจะฟังได้ว่า น. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ด้วยจริง การที่เจ้ามรดกมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงคนเดียวจึงเป็นการถือไว้ในฐานะเป็นตัวแทนของ น. ด้วยส่วนหนึ่ง และเมื่อผู้จัดการมรดกจะโอนให้แก่ น. ก็ต้องจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) แต่เมื่อขณะนี้ น. ได้เสียชีวิตแล้วและมี ส. เป็นผู้จัดการมรดกจึงต้องให้ ส. ผู้จัดการของ น. เป็นผู้รับโอนต่อไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๕/๒๕๐๓ ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๘ หมายความว่า ถึงกิจการที่ตัวแทนจะไปทำกับบุคคลภายนอกแทนตัวการ ถ้ามีกฎหมายบังคับไว้ว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนไปทำกิจการนั้นก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วย มิฉะนั้น กิจการที่ตัวแทนกระทำต่อบุคคลภายนอกจะไม่มีสมบูรณ์ แต่ในระหว่างตัวแทนกับตัวการด้วยกัน ในกรณีที่ตัวการเรียกร้องเอาประโยชน์จากตัวแทนที่ได้รับไว้แทนตัวการจากบุคคลภายนอกนั้น ตัวแทนจะอ้างมาตรา ๑๕๘ มาใช้บังคับไม่ได้

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๕๓/๒๕๑๐ ถ้าหากเป็นคดีมีข้อพิพาทในหนี้ตามสัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยสัญญาตัวแทนเป็นมูลกรณี ก็อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๕๘ ที่จะต้องมีหนังสือตั้งตัวแทน เพราะสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๐๔-๑๔๐๕/๒๕๑๐ ตัวการตั้งตัวแทนให้ซื้อที่ดินและรับซื้อฝากที่ดินและบ้านจึงเป็นทรัพย์สินที่ตัวแทนได้รับไว้เกี่ยวกับการเป็นตัวแทน ซึ่งตัวแทนต้องส่งให้แก่ตัวการ และกรณีเช่นนี้เป็นเรื่องตัวการเรียกร้องเอาผลประโยชน์จากการที่ตัวแทนได้กระทำแทนตัวการ แม้การตั้งตัวแทนจะมีได้ทำเป็นหนังสือ ตัวแทนมีหน้าที่ต้องเวนคืนแก่ตัวการ

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๔๒/๒๕๒๔ โจทก์จำเลยมิได้พิพาทเกี่ยวกับหนี้ตามสัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยสัญญาตัวแทนเป็นมูลกรณี หากแต่เป็นเรื่องพิพาทระหว่างตัวการตัวแทนตามสัญญาตัวแทนโดยเฉพาะ แม้ไม่มีหลักฐานการตั้งตัวแทนเป็นหนังสือ รับฟังพยานบุคคลได้ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๕๘ และการนำสืบของโจทก์ก็ไม่ใช่นำสืบแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในเอกสาร อันเป็นการต้องห้าม ป.วิ.พ. มาตรา ๕๔

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๑๑/๒๕๒๕ จำเลยที่ ๒ ลงชื่อเป็นผู้รับโอนที่พิพาทแทนจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นบิดาและเป็นคนต่างด้าว ที่พิพาทจึงมิใช่ของจำเลยที่ ๒ และจำเลยที่ ๒ ในฐานะตัวแทนย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องทำการตามคำสั่งของจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวการ เมื่อจำเลยที่ ๑ ตกลงทำสัญญาจะขายที่พิพาทคืนให้แก่โจทก์ จำเลยที่ ๒ ย่อมถูกผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตาม จะยึดถือที่พิพาทไว้เป็นทรัพย์สินของตนหาได้ไม่

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๐๕/๒๕๒๕ จำเลยมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนด แม้จะฟังว่าเป็นการมีชื่อแทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องด้วย จำเลยก็มีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ร้องในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของผู้ร้อง และผู้ร้องอยู่ในฐานะเป็นตัวละครไม่เปิดเผยชื่อ เมื่อจำเลยนำที่ดินไปจำนองไว้กับโจทก์ ถือว่าผู้ร้องยอมให้จำเลยทำการออกนอกหน้าเป็นตัวละคร การจำนองย่อมมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของผู้ร้องด้วย ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ปล่อยทรัพย์สินดังกล่าวที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๕๒/๒๕๓๐ การที่ผู้ร้องขัดทรัพย์ใส่ชื่อจำเลยที่ ๓ ในโฉนดแทนตนเป็นเรื่องที่ผู้ร้องซึ่งเป็นตัวละครไม่เปิดเผยชื่อยอมให้จำเลยที่ ๓ ผู้เป็นตัวแทนทำการออกหน้าเป็นตัวละครนำที่ดินพิพาทไปจำนองกับโจทก์ ผู้ร้องจึงหาอาจทำให้เสื่อมเสียแก่สิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่มีต่อจำเลยที่ ๓ ผู้เป็นตัวแทนและชวนขายได้สิทธิก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๓ เป็นตัวแทนของผู้ร้องได้ไม่ตามมาตรา ๘๐๖

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๑/๒๕๓๗ จำเลยได้กู้เงิน ส. และจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้เป็นประกันลำดับหนึ่ง และ ส. ได้ให้ผู้คัดค้านเป็นผู้รับจำนองไว้แทนโดย ส. เป็นตัวละครซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อ ส. ย่อมมีสิทธิที่จะกลับแสดงตนให้ปรากฏและเข้ารับเอาสัญญาใด ๆ ซึ่งผู้คัดค้านได้ทำไว้แทนตนก็ได้ ตามมาตรา ๘๐๖ เมื่อ ส. ดำเนินการให้ผู้คัดค้านซึ่งเป็นตัวแทนโอนสิทธิเรียกร้องในสัญญาจำนองลำดับหนึ่งให้แก่ผู้ร้องตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องแล้ว ย่อมถือได้ว่า ส. ตัวการได้โอนสิทธิเรียกร้องในสัญญาจำนองลำดับหนึ่งให้แก่ผู้ร้องแล้ว

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๕๕/๒๕๓๘ จำเลยที่ ๓ รับโอนที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินของจำเลยที่ ๒ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนที่จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นคนต่างด้าวโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตเป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวละครไม่เปิดเผยชื่อยินยอมให้จำเลยที่ ๒ เป็นตัวแทนการออกหน้าเป็นตัวละคร จำเลยที่ ๑ หาอาจทำให้เสื่อมเสียสิทธิของจำเลยที่ ๓ ที่มีต่อจำเลยที่ ๒ และชวนขายได้สิทธิมาก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๒ เป็นตัวแทนไม่ โจทก์ซึ่งเป็นเพียงผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่พิพาทกับจำเลยที่ ๑ จึงขอให้เพิกถอนการโอนขายที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ และบังคับให้จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ร่วมกันโอนที่พิพาทให้แก่โจทก์ไม่ได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๗๕/๒๕๔๐ การที่จำเลยที่ ๑ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นการมีชื่อแทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ครั้งหนึ่ง จำเลยที่ ๑ จึงมีฐานะเป็นตัวแทนของโจทก์ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของโจทก์ และโจทก์อยู่ในฐานะเป็นตัวละครซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อ เมื่อจำเลยที่ ๑ นำที่ดินดังกล่าวไปขายฝากแก่สามีจำเลยที่ ๒ ก็ต้องถือว่าโจทก์ยอมให้จำเลยที่ ๑ ทำการออกหน้าเป็นตัวละครในการขายฝาก โจทก์หาอาจทำให้เสื่อมเสียถึงสิทธิของสามีจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกอันเขามีต่อจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวแทน และสามีจำเลยที่ ๒ ชวนขายได้มาแต่ก่อนที่จะรู้ว่าจำเลยที่ ๑ เป็น ตัวแทนไม่ ตามมาตรา ๘๐๖ การขายฝากจำเลยที่ ๑ ทำไว้แก่สามีจำเลยที่ ๒ จึงมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของโจทก์ด้วย

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐๕/๒๕๔๕ จำเลยเป็นตัวแทนผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่พิพาทแทนโจทก์ซึ่งเป็นตัวละคร จำเลยมีหน้าที่ต้องส่งมอบที่พิพาทให้แก่โจทก์ในสภาพขณะที่ได้รับไว้ตามมาตรา ๘๑๐

วรรคหนึ่ง แต่จำเลยกลับจดทะเบียนจำนองที่พิพาทไว้แก่ธนาคาร โดยโจทก์ไม่ได้ให้ความยินยอม จำเลยจึงต้องจดทะเบียนโอนที่พิพาทคืนโจทก์โดยปลอดการจำนองจนครบถ้วนจึงจะปลอดจำนอง หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามก็ไม่อาจดำเนินการบังคับคดีให้เป็นไปตามลำดับต่อไปได้ จึงเป็นกรณีสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้บังคับชำระหนี้ได้ ศาลขอที่จะพิพากษาเกินไปกว่าหรือนอกจากที่ปรากฏในคำฟ้องไม่ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๔๒ วรรคหนึ่ง

คำธรรมเนียม

เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๖๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐)

คำภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน การโอนดังกล่าวไม่ถือเป็นการขาย ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์จะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๖๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๕๔๕ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๒๒

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๔๑๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๘๐๕๕ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๓๔

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอน ให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ค.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวง ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๗ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยอ้างว่าเป็นการโอนจากตัวแทนไปให้ตัวการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดโดยปราศจากข้อสงสัยว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวแทนตัวการกันจริงหรือไม่ และมีเหตุผลใดที่ทำให้ตัวแทนมีชื่อถือไว้แทนก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้ทำการแทนมีหลักฐานการมอบหมายหรือไม่ มีข้อเท็จจริงและมีหลักฐานการจ่ายเงินอย่างใดหรือไม่ ระบุเหตุผลข้อเท็จจริงในการให้ตัวแทนมีชื่อเป็นเจ้าของไว้แทนก่อน เป็นต้น ซึ่งต้องมีใช่เป็นการสร้างเรื่องขึ้นเพื่อจงใจหลอกลวงกฎหมาย

หากสอบสวนแล้วไม่น่าเชื่อว่าเป็นการโอนกันระหว่างตัวแทนตัวการ ห้ามมิให้รับจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ โดยชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจในระเบียบ และข้อกฎหมาย พร้อมทั้งเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณาและสั่งการโดยระบุถึงสาเหตุที่ไม่อาจรับจดทะเบียนตามคำขอนั้นได้ ทั้งนี้ คำสั่งไม่รับจดทะเบียนตามคำขอเป็นคำสั่งทางปกครองจึงต้องแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ด้วย

ข้อ ๘ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดซึ่งได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทว่าคู่ความเป็นตัวแทนตัวการกันจริงหรือปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลว่าตัวแทนมีชื่อถือกรรมสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนตัวการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล” (ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยนำคำพิพากษามาขอมซึ่งศาลได้พิพากษามาตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่โจทก์จำเลยยอมรับว่าเป็นตัวการตัวแทนกัน ในกรณีเช่นนี้เป็นกรณีที่ศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลยตกลงประนีประนอม

ยอมความกันเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าโจทก์และจำเลยเป็นตัวละครตัวแทนกันจริงหรือไม่ คำพิพากษายกฟ้องจึงผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้น ไม่ผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวละครแต่อย่างใด ดังนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดก่อนว่า ผู้โอนและผู้รับโอนตามคำพิพากษายกฟ้องนั้นเป็นตัวแทนตัวละครกันจริงหรือไม่ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโอนระหว่างตัวแทนตัวละครจริงก็ให้จดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวละคร” ได้

ข้อ ๕ กรณีการจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวละคร) และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มิได้มีการบรรยายส่วนไว้ต่อกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้ขอให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มายื่นคำขอจดทะเบียนบรรยายส่วนต่อกันเพื่อให้ทราบว่าตัวแทนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนส่วนเท่าใดก่อน กรณีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไม่สามารถมาจดทะเบียนบรรยายส่วนได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวละคร) โดยบรรยายส่วนระหว่างตัวแทนตัวละครได้ต่อเมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นมาให้อธิบายหรือมีหนังสือยืนยันว่าตนเองและผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมซึ่งเป็นตัวแทนมีจำนวนส่วนคนละเท่าใด มิฉะนั้นแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวละคร) โดยมิต้องมีการบรรยายส่วน

ข้อ ๑๐ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนให้ตัวละครซึ่งที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น กรณีตัวละครเป็นนิติบุคคล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าตัวละครมีสภาพเป็นนิติบุคคล โดยถูกต้องตามกฎหมายในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนตัวละครหรือไม่ กล่าวคือ ขณะที่ตัวแทนอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์มาเพื่อถือไว้แทนตัวการนั้น ตัวการจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้เป็นพิเศษ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเองหรือในนามของบริษัทอันเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวละครได้ แม้ขณะที่ตัวแทนได้ทรัพย์สินมาบริษัทยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล

เมื่อมีบริษัทขอรับโอนที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดยให้อธิบายว่าเป็นการรับโอนจากตัวแทนในฐานะตัวการเนื่องจากตัวแทนซึ่งเป็นผู้เริ่มก่อการของบริษัทได้ซื้อที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นไว้แทนบริษัท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานรายงานการประชุมตั้งบริษัทซึ่งปรากฏว่าที่ประชุมได้ให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนบริษัทของผู้เริ่มก่อการประกอบการพิจารณาจดทะเบียน หากในรายงานการประชุมตั้งบริษัทไม่มีการให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของผู้เริ่มก่อการกรณียอมไม่พอจะรับฟังได้ว่าผู้ขอได้ซื้อที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนบริษัท ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวละครได้

ข้อ ๑๑ กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนให้ตัวการในระหว่างห้ามโอน เช่น บริษัทมีหนังสือแต่งตั้งตัวแทนให้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. และให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงเอกสารสิทธิในที่ดิน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตัวแทนของบริษัทได้รับโอนสิทธิในที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท และที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนมีกำหนดสิบปีตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น เนื่องจากการโอนในฐานะตัวแทนโอนสิทธิในที่ดินคืนให้แก่ตัวการซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริง ไม่ใช่การโอนให้แก่บุคคลอื่นซึ่งต้องอยู่ในบังคับห้ามโอนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเชื่อว่าเป็นการโอนระหว่างตัวแทนตัวการกันจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินทั้งแปลงหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนโอนให้ตัวการพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนให้ตัวการ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑)

(๒) กรณีที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนมาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ดินถือไว้แทน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒)

(๓) กรณีที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินบางส่วนหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นบางส่วนไม่ทั้งหมด โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

(๔) กรณีที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

(๕) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนขอแบ่งโอนที่ดินบางส่วนให้ตัวการ โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้แก่ตัวการ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอนให้ตัวการ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

-/การเขียนชื่อ...

การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนโอนให้ตัวการ นอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำบันทึกข้อตกลง และการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ตามข้อ ๑๑ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทน ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทนที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เท่านั้นโดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทนที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้โอนทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการเท่านั้น หากผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้รับโอนทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใดเป็นผู้โอนให้ตัวการเฉพาะส่วนของตน และส่วนของผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. กับ นาย ค. เป็นเจ้าของ นาย ก. ซึ่งเป็นตัวแทนโอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้ บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการ ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ บริษัท ข. จำกัด เท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) กรณีจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ) ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยินยอมให้ผู้ใดเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ โดยให้บรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. และนาย ค. เป็นเจ้าของ ทั้งนาย ก. และนาย ค. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนในฐานะตัวแทนของนาย ข. ทั้งนาย ก. และนาย ค. ให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. และนาย ค. ยินยอมให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ”

(๖) กรณีจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) ให้หมายเหตุ อนุมัติด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกันว่าผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใดยินยอมให้ผู้ใดเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนของตนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ โดยให้บรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. และนาย ค. เป็นเจ้าของ โดยนาย ก. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนในฐานะตัวแทนของนาย ข. และได้มีการบรรยายส่วนไว้ นาย ก. ให้นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของนาย ค. คงเดิม ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ยินยอมให้นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนของตน จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

กรณีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มิได้บรรยายส่วนไว้ต่อกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๕

(๗) กรณีจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล ให้หมายเหตุไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนว่า “(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

(๘) สำระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๔ การจัดทำบันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน แบ่งโอนให้ตัวการให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด.๑๖ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนาม แล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๒) การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ) กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ) หรือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) แล้วแต่กรณี ตามแบบ ท.ด.๑๗ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนาม แล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน

(๓) การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๕ และใช้ ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำบันทึกข้อตกลง

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสำระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๖ การแก้ไขทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อตัวการผู้รับโอนลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่

เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ เช่น กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนในแต่ละประเภทการจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ – ๖)

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อ และการประกาศ

ข้อ ๑๓ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และบันทึกข้อตกลงให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๑๕ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือนให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๒๐ กรณีมีผู้จดทะเบียนโอนให้ตัวการในที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือโอนให้ตัวการซึ่งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือโอนให้ตัวการซึ่งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และ กฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จดทะเบียนโอนให้ตัวการตามวรรคหนึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำอำเภอ ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม

ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๑

หมวด ๕

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๑ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมาขึ้นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้น มาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยต์ว่ามีการอาัยต์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๔) ก่อนดำเนินการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จดทะเบียนเสนอเรื่องราวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายพิจารณาเสียก่อนทุกราย

ข้อ ๒๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๖
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๓ การจดทะเบียนโอนให้ตัวการเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๖

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทโอนให้ตัวการ.....

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ติด.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ย้อนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้..... โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒ ผู้รับโอน
 (โดยนาย จ. กรรมการ)

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) โอนเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

(๕) นาย ก. ได้รับมอบอำนาจจากผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท ข. จำกัด ได้ซื้อที่ดินไว้แทนบริษัทฯ

(६)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผังอ โอน

ลงชื่อ บริษัท ข. จำกัด (โดยนาย จ. กรรมการ) ผู้ขอรับโอน

.....
 ชื่อ ผู้สอบสวน
 ดงชื่อ

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

คิงส์

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

(โดยนาย จ. กรรมการ)

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. รับโอนไว้จาก นาย ก. จดทะเบียนทำนิติกรรมเมื่อวันที่.....

เดือน.....พ.ศ..... ในฐานะตัวแทนโดยใส่ชื่อในโฉนดที่ดินไว้แทน บริษัท ข. จำกัด โดยเหตุผลข้อเท็จจริงที่ว่า

ขณะจดทะเบียนรับโอนไว้นั้น บริษัท ข. จำกัด อยู่ระหว่างที่คณะผู้ก่อการจัดตั้งบริษัทดำเนินการยังมิได้จดทะเบียนเป็น

บริษัท จำกัด มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย แต่การซื้อขายที่ดินรายนี้ถึงกำหนดเวลาที่จะต้องชำระเงินค่าซื้อและโอนขาย

ต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ที่แนบมาพร้อมนี้ (ถ้ามี) ที่ดินดังกล่าวบริษัท ข.

จำกัด มีความจำเป็นต้องใช้เป็นสถานที่ทำการของบริษัท บัดนี้ บริษัท ข. ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล

สมบูรณ์แล้ว ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอจดทะเบียนโอนที่ดินรายนี้ให้แก่บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการต่อไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด โดย นาย จ. กรรมการผู้มีอำนาจมีประสงค์จะขอรับโอนที่ดินจาก นาย ก. ตาม

เหตุผลข้อเท็จจริงในข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป และเป็นความสัจจริงตามนั้นทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้โอน

..... ลงชื่อ..... บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน

..... (นาย จ. กรรมการ)

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... ลงชื่อ..... พยาน

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน...

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

ระบุ.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

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

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน
(โดยนาย จ. กรรมการ)

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) โอนเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

(๕) นาย ก. ได้รับมอบอำนาจจากผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท ข. จำกัด ได้ซื้อที่ดินไว้แทนบริษัทฯ

(5)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ บริษัท ข. จำกัด ผู้ดูแลระบบ

.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

ใบคนที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ใต้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ บริษัท ข. จำกัด เพื่ำน ส่วนของ บุคคลอื่นคงเดิม



บันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่คืน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน

บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน □□□□□□□□□□□□

(โดยนาย จ. กรรมการ)

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

พอไปถึงงานตอนและให้ถือเก้าอี้ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินเฉพาะส่วนแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. รับโอน ไร่จาก นาย ง. จดทะเบียนทำนิติกรรมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ในฐานะตัวแทนโดยใส่ชื่อในโฉนดที่ดินไว้แทน บริษัท ข. จำกัด โดยเหตุผลข้อเท็จจริงที่ว่า ขณะจดทะเบียนรับโอนไว้นั้น บริษัท ข. จำกัด อยู่ระหว่างที่คณะผู้ก่อการจัดตั้งบริษัทดำเนินการยังมิได้จดทะเบียนเป็นบริษัท จำกัด มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย แต่การซื้อขายที่ดินรายนี้ถึงกำหนดเวลาที่จะต้องชำระเงินค่าซื้อและโอนขายต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบมาพร้อมนี้ (ถ้ามี) ที่ดินดังกล่าวบริษัท ข. จำกัด มีความจำเป็นต้องใช้เป็นสถานที่ทำการของบริษัท บัดนี้ บริษัท ข. ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลสมบูรณ์แล้ว ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอจดทะเบียนโอนที่ดินเฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. ให้แก่บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการต่อไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด โดย นาย จ. กรรมการ ผู้มีอำนาจมีคุณสมบัติจะขอรับโอนที่ดินจาก นาย ก.
ตามเหตุผลข้อเท็จจริงในข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป และเป็นความสัจจริงตามนั้นทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลงและเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้โอน

ลงชื่อ บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน

(โดยนาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับใจตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขาย	นาย ง.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนให้ตัวการ เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. บริษัท ข. จำกัด ๒. นาย ค.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่บริษัท ข. จำกัด
เท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ).

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

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ติด.....๑.....ไร่.....๒.....งาน.....-.....ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

๒. นาย ก.

เลขประจำตัวประชาชน

๒. นาย ก. ๓. นาย ก.

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

(2)

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

โอนคดี.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง {

 ๑. นาย ก.

 ๒. นาย ก.
 } { □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ {

 } ปี

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ระหว่าง

นาย ข.

เลขประจำตัวประชาชน

}

ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อายุ

ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ก. และนาย ค.

ได้ตกลงกันยินยอมให้..... นาย ข.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน

หรือเฉพาะส่วนของ.....จำนวน.....ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ซึ่งข้าพเจ้านาย ก.

และนายค ชื่อว่าในฐานะตนเองเป็นบางส่วน และในฐานะตัวแทนของตัวการฟิรบีโอนเป็นบางส่วน เมื่อวันที่ เดือน

พ.ศ. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข่าพเจ้า.....-.....

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

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

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. การโอนรายนี้เป็น การโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ

ข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์)..... ๑. นาย ก. ๒. นาย ค.

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เข้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขาย	นาย พ.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก. ๓. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. และนาย ค. ยินยอมให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์
รวมจำนวน ๒๐๐ ส่วนใน ๖๐๐ ส่วนในฐานะตัวแทน
โอนให้ตัวการ

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน

(โอนให้ตัวการ)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โนนดู่ที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....๒.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก.
.....
.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ข.
.....
.....

..... รับโอน

២. នាយក.

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์

(หนึ่งแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการโดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของนาย ก.เท่านั้น

(๘) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(५)

(६)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน

.....
 ชื่อ ผู้สอบสวน
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม เฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....เลขประจำตัวประชาชน.....

ระหว่าง { นาย ก. } { } ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

ระหว่าง { นาย ข. } { } ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอยถนนหมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาย ข.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม ~~ทั้งหมด~~ ~~เฉพาะส่วน~~

หรือ เฉพาะส่วนของ.....นาย ก.....จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ซึ่งข้าพเจ้านาย ก.

ถือไว้ในฐานะตัวเองเป็นบางส่วนและในฐานะตัวแทนของนาย ข. ตัวการผู้รับโอนเป็นบางส่วน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....-

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

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

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ

ข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม).....นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขาย	นาย พ.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	บรรยายส่วน	ที่ดินแปลงนี้มี ๖๐๐ ส่วน เป็นของนาย ก. ๔๐๐ ส่วน เป็นของนาย ค. ๒๐๐ ส่วน ตามบันทึก ข้อตกลง ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.									(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม เฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก. ๓. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. ยินยอมให้นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน
ของคนจำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทน
โอนให้ตัวการ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ.....

ตำแหน่งที่ดิน

5136 IV 7228-1
 เลขที่ดิน ๑๐
 หน้าสำรวจ ๓๗

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๐๐.....เล่ม.....๑.....หน้า.....๑๐๐.....
จำนวนที่ดิน.....๕.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้..... โอน.....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัดหมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ รับโอน

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งโอนให้นาย ข. เนื่องจาก นาย ก. ได้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ ในฐานะตัวแทน นาย ข. บางส่วน (หรือแบ่งโอนให้นาย ข.

ตามคำพิพากษาศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

(d)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับโอน

.....
 ชื่อ
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่รวาง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน - หน้าสำรวจ -

โจนดที่ดินเลขที่ ๕๐๐ เล่ม ๕ หน้า ๑๐๐

จำนวนที่ดิน	๔	ไร่	-	งาน	-	ตารางวา
-------------	---	-----	---	-----	---	---------

๑.เงินซื้อ	๑	๒	-	๓๓๓	-	๓๓๓.๐๐
------------	---	---	---	-----	---	--------

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

คิงส์

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๑๐.....หน้าสำรวจ.....๓๓).....อำเภอ.....

ใบอนุญาตหมายเลขที่.....๑๐๐.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

[illegible]

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความเป็นที่จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (ศาล.....) ได้มีคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....ว่า ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ในฐานะตัวแทน นาย ข. จำนวนเนื้อที่ ๔ ไร่ - งาน - ๖๖ ตารางวา

จึงขอแบ่งแยกที่ดินจำนวน ๔ ไร่-งาน-วา ให้แก่นายข. ซึ่งเป็นตัวการ คงเหลือเนื้อที่เป็นของข้าพเจ้า นาย ก. จำนวน ๑ ไร่-งาน-วา

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า นาย ข. มีความประสงค์จะขอรับโอนที่ดินแปลงแบ่งแยกดังกล่าวจาก นาย ก. ตามเหตุผลข้อเท็จจริงใน

ข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลงและเข้าใจความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้โอน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

☐ ในเขต

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) เป็นการโอนที่ดินใน นาย ข. ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวกรม ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล...ที่.....ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.
- (๔)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....
 ลงชื่อ.....ผู้ขอ
 นาย ข.....ผู้ขอ รับโอน
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
 (.....)

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



คำขอ.....โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โน้ตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ข.

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งคำพิพากษา
คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ว่า นาย ก. ได้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ในฐานะตัวแทนของนาย ข.
ปรากฏตามคำสั่งคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้จัดการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ โดยลงชื่อ.....
ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อไปด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

นาย ข. ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๖ ตามระเบียบข้อ ๑๓ (๗)

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]