



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๖๓๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ ตุลาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดิน
ที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง
พ.ศ. ๒๕๕๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดิน
แห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

ด้วยกรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดิน
แห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยได้รวบรวมและปรับปรุงแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ
รับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา พ.ศ. ๒๕๒๙
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินให้อยู่ในระเบียบเดียวกันและเป็นปัจจุบัน รายละเอียดปรากฏตามระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน
หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติพร้อมทั้ง
นำระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวไปเพิ่มเติมในหนังสือรวมระเบียบ คำสั่ง เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ประเภทการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง
ตามระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิมุตน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙, ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๖ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง

พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ให้อยู่ในระเบียบเดียวกัน เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถค้นคว้าอ้างอิงในการปฏิบัติงานได้อย่างสะดวกรวดเร็วถูกต้อง เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๑๙ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา พ.ศ. ๒๕๒๙

(๒) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

/(๓) ระเบียบ ...

(๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๑๓๒ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๒๙

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๓๘๒ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๑

(๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๐๐๗๔ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๒

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๖๐๑ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๓

(๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๘๗๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๕

(๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๐๙ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๓

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ” หมายถึง สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยกแห่งใดแห่งหนึ่งที่อยู่สังกัดกรมที่ดิน

“สำนักงานที่ดินท้องที่” หมายถึง สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอแห่งใดแห่งหนึ่งที่อสังหาริมทรัพย์อยู่ในเขตท้องที่

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การรับคำขอ

ข้อ ๗ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยกแห่งใดแห่งหนึ่ง ดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตสำนักงานที่ดินท้องที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียน ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๖๐ ท้ายระเบียบนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยกแห่งใดแห่งหนึ่ง เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

ข้อ ๘ การรับคำขอจดทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอให้มิบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) สำหรับโฉนดที่ดินและใบไต่สวน และ (ท.อ. ๑๔) สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพิ่มอีกอย่างละ ๑ เล่ม

ข้อ ๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการจดทะเบียนแล้วให้บันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบไว้หลังหนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือคำขอ (ท.ด. ๙) แล้วแต่กรณีว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบคำขอแล้ว ถูกต้องตรงกับผู้ขอ” ส่วนสำนักงานที่ดินอื่นที่ไม่ได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บันทึกข้อความว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบคำขอแล้ว ถูกต้องตรงกับผู้ขอ” เสร็จแล้วลงชื่อพร้อม วันเดือนปี กำกับไว้ และให้เสนอคำขอและต้นฉบับเอกสารให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณีตรวจสอบอีกครั้ง เมื่อตรวจสอบแล้วถูกต้องให้ลงชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบด้วย เสร็จแล้วให้คืนต้นฉบับเอกสารให้แก่ผู้ขอ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอสำเนาเอกสารเพื่อส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่เป็นเอกสารดังต่อไปนี้ หรือเป็นเอกสารหลักฐานที่เห็นว่ามีความจำเป็นต้องส่งเพื่อประกอบการจดทะเบียน

(๑) เอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ผู้ขอเป็นนิติบุคคล เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนหุ้นส่วน บริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น

(๒) เอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก เช่น หลักฐานการตายของเจ้ามรดก หลักฐานการเป็นทายาท หลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดก พินัยกรรม เป็นต้น

(๓) คำสั่งหรือคำพิพากษาศาล

(๔) บัตรประจำตัวผู้รับมอบอำนาจ

ข้อ ๑๐ กรณีที่ต้องมีการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานกับสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อทำการตรวจสอบแล้วแจ้งผลให้ทราบทางโทรสารตามตัวอย่างบันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดินท้ายระเบียบ

ข้อ ๑๑ ให้ผู้ขอเสียและวางเงินค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตลอดทั้งค่าภาษีอากร ตามประมวลรัษฎากร ค่าไปรษณีย์ ค่าธนาณัติและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) เท่าที่จำเป็น ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดและออกใบเสร็จรับเงินให้

ข้อ ๑๒ เงินตามข้อ ๑๑ นั้น เมื่อได้หักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ค่าไปรษณีย์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (ถ้ามี) เท่าที่จ่ายไปจริงแล้ว เหลือเท่าใด ให้ผู้ขอมารับคืนไปได้ ถ้าไม่พอให้เรียกเพิ่มตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด

ข้อ ๑๓ การเรียกให้ผู้ขอมาเสียเงินค่าใช้จ่ายเพิ่มตามข้อ ๑๑ หรือให้มาดำเนินการใด ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอโดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอส่งเงินหรือมาดำเนินการภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอไม่ส่งเงินหรือไม่มาดำเนินการภายในกำหนดและไม่ได้แจ้งเหตุขัดข้องหรือไม่ได้ขอเลื่อนกำหนดโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณีของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอนั้น สั่งยกเลิกคำขอเสีย หรือจะสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่เห็นสมควรก็ได้

ข้อ ๑๔ การดำเนินการยกเลิกคำขอ การสั่งยกเลิกคำขอ และการขอให้พิจารณาคำขอที่สั่งยกเลิกแล้วใหม่ ให้ดำเนินการตามทางปฏิบัติในเรื่องการดำเนินการและการยกเลิกคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้

หมวด ๒

การสอบสวนและการดำเนินเรื่อง

ข้อ ๑๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอตามแบบ ท.ด. ๖๐ ทำเรียบร้อยแล้ว ให้ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) แล้วดำเนินการสอบสวนตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนได้ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง โดยให้คู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อแล้วให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอลงนามกำกับในเอกสารทุกฉบับที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องลงนาม

(๒) เรียกให้ผู้ขอวางเงินตามข้อ ๑๑ พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบพิมพ์ที่ปรากฏอยู่ด้านหลัง ท.ด. ๖๐ เฉพาะที่มีการชำระเงินกัน แล้วส่งเรื่อง (ยกเว้น ท.ด. ๖๐) ในนามเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอพร้อมด้วยเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ไปให้ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการจดทะเบียน

ข้อ ๑๖ ถ้าหัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เห็นว่าจะส่งเรื่องไปดำเนินการจดทะเบียนให้ไม่ได้ โดยมีเหตุขัดข้องอย่างใด ให้รายงานเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณีของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอนั้นทราบโดยด่วน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวส่งประการใดแล้ว จึงดำเนินการต่อไป

ข้อ ๑๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอได้รับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ให้ออกใบรับ (ท.ด. ๕๓) ให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน โดยจัดทำเป็น ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ขอ ๑ ฉบับ เก็บไว้เป็นหลักฐาน ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ๑ ฉบับ

ข้อ ๑๘ การรับเงินตามข้อ ๑๑ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับเงินสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ หรือตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการใช้ใบสั่งการรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากร แล้วแต่กรณี โดยให้ระบุไว้ในใบสั่งและใบเสร็จรับเงินด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “รับไว้เพื่อจัดส่งสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน” และให้บันทึกบัญชีรายการดังกล่าวไว้เป็นเงินนอกงบประมาณ ประเภทเงินรับฝาก

ใบเสร็จรับเงินให้จัดทำเป็น ๓ ฉบับ เขียนพร้อมกันทั้ง ๓ ฉบับ ฉบับแรกซึ่งเป็นต้นฉบับให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่สองติดไว้ด้านหลังคำขอจดทะเบียน ท.ด. ๖๐ ฉบับที่สามเป็นหลักฐานสำหรับติดกับต้นขั้วใบเสร็จ

ข้อ ๑๙ การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ถือปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

การนำส่งเงิน ให้ฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เบิกเงินจำนวนดังกล่าวเพื่อนำไปแลกธนาคาณัติส่งให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน

ข้อ ๒๐ การส่งเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ระบุไปในหนังสือนำส่งด้วยว่าได้เรียกให้คู่กรณีวางเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) เป็นเงินเท่าใด โดยส่งทางไปรษณีย์หรือส่งโดยวิธีอื่น การส่งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยใช้บริการประเภทพัสดุไปรษณีย์ แต่ห้ามมิให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอยอมให้ผู้ขอถือเรื่องไปดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ถือสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ด้วยตนเองเป็นอันขาด

การส่งเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่งให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อดำเนินการ ให้ส่งอย่างช้าไม่เกิน ๓ วันทำการนับแต่รับคำขอ

หมวด ๓
การจดทะเบียน

ข้อ ๒๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้รับเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนแล้ว ให้ลงบัญชีรับทำการและตรวจสอบข้อมูลในคำขอกับสารบบที่ดินให้ถูกต้องตรงกันก่อน โดยไม่ต้องลงชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบเอกสารของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอด้วย เนื่องจากมิได้เป็นผู้ตรวจสอบหรือรับเอกสารหลักฐาน แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีไม่มีเหตุขัดข้องให้รับดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีที่ผู้ขอมายื่นคำขอให้จดทะเบียน สำนักงานที่ดินท้องที่ ตลอดจนดำเนินการอื่น ๆ ในอันที่จะแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องตามระเบียบ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ ค่าจดทะเบียน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ตลอดจนเรียกเก็บค่าภาษีอากร (กรณีที่ต้องมีการเรียกเก็บค่าภาษีอากร) เมื่อดำเนินการจดทะเบียนแล้วเสร็จ ให้ส่งโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และใบเสร็จรับเงินฉบับที่จะต้องมอบให้ผู้ขอ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานที่ดินที่รับคำขออย่างช้า ไม่เกิน ๕ วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับเรื่อง กับแจ้งให้ทราบด้วยว่าได้หักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) เป็นเงินเท่าใด

(๒) กรณีมีเหตุขัดข้องทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนได้ เช่น มีอายุ ยึด หรือเหตุอื่น ๆ ให้รอเรื่องไว้ก่อนแล้วแจ้งเหตุขัดข้องไปให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบในทันที เพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๒๒ ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือผู้รักษาราชการแทน หรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งเท่านั้น เป็นผู้มีอำนาจลงนามในหนังสือแจ้ง ตามข้อ ๒๑ (๑) และ (๒) ดังกล่าว

หมวด ๔
เบ็ดเตล็ด

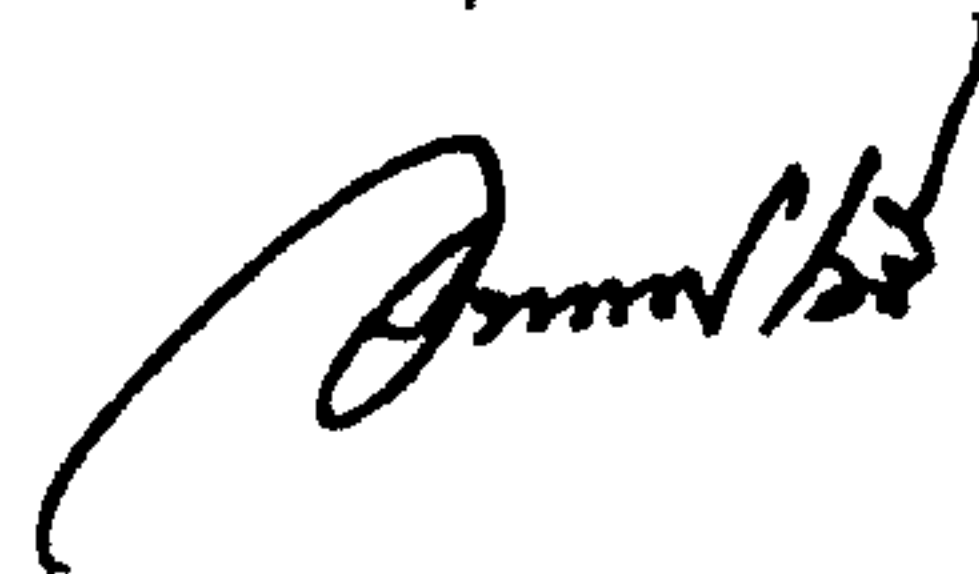
ข้อ ๒๓ เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับคำขอได้รับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และใบเสร็จรับเงินฉบับที่จะต้องมอบให้ผู้ขอแล้ว ให้แจ้งผู้ขอนำใบรับ (ท.ด. ๕๓) มารับภายในกำหนดเวลาอันสมควร

ข้อ ๒๔ การรับเอกสารตามข้อ ๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบรับ (ท.ด. ๕๓) คืนจากผู้ขอ ถ้าใบรับ (ท.ด. ๕๓) สูญหายหรือไม่อาจนำมาแสดงด้วยเหตุใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอรวมเรื่องไว้ แล้วจึงมอบเอกสารให้ไป ทั้งนี้ ให้บันทึกผู้ขอโดยให้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานด้านหลัง ท.ด. ๖๐ ว่าได้รับเอกสารดังกล่าวไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว

ข้อ ๒๕ การเก็บรักษา ท.ด. ๖๐ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ใช้ ก.ท.ด. ๑๒ ดัดแปลงให้เป็นแฟ้ม แล้วเก็บรวบรวมในแฟ้มปกแข็งสันหนาเรียงตามลำดับคำขอเป็นปี ๆ ไป

ข้อ ๒๖ ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยก กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่สำหรับให้บริการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินไว้ทุกแห่ง เพื่อให้ประชาชนที่มาขอรับบริการทราบทันทีที่ขึ้นมาบนสำนักงานที่ดิน รวมทั้งให้ประชาสัมพันธ์ในรูปแบบและวิธีการต่าง ๆ ให้ประชาชนได้ทราบโดยทั่วถึง ตามแบบท้ายระเบียบนี้ และอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้มารับบริการ

ประกาศ ณ วันที่ ๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๔



(นายอนันต์ เวชวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน



(ท.ด.๖๐)

คำขอจดทะเบียน.....

ฉบับที่...../.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง / หมู่ที่ ตำบล

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ..... อำเภอ

โฉนดที่ดิน/น.ส.๓/น.ส.๓ ก. เลขที่ จังหวัด

วันที่ เดือน พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดา ชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงาน.....

ข้อ ๑ ด้วยข้าพเจ้ามีความประสงค์จดทะเบียน.....

ที่ดินตามที่กล่าวข้างบนนี้ต่อกัน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการให้ตามระเบียบด้วย

ข้อ ๒ ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการนี้
ข้าพเจ้ายอมเสียให้ทั้งสิ้น

ข้อ ๓ บรรดาเอกสารต่าง ๆ ซึ่งทางราชการได้ส่งไปมาโดยทางไปรษณีย์เนื่องในการนี้นั้น หากเกิด
อันตรายสูญหายระหว่างทาง ข้าพเจ้ายอมให้เป็นไปตามข้อบังคับหรือประกาศของบริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด

ข้อ ๔ ข้าพเจ้าจะได้มาจัดการเรื่องนี้ตามกำหนดนัด ถ้าข้าพเจ้าผิดนัดด้วยประการใด ๆ ก็ตาม ข้าพเจ้า
ยอมให้ยกคำขอนี้เสีย ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปจริงยอมให้เป็นพับไป

ข้อ ๕ ข้าพเจ้าขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประจำท้องที่ขีดฆ่าอากรแสตมป์แทนด้วย (กรณีมีอากรแสตมป์
ให้ต้องขีดฆ่า)

ข้อ ๖

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงชื่อ).....หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

วันที่

ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้มาขอให้ดำเนินการจดทะเบียนประเภท.....

ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าว ตามคำขอนี้ เป็นเงินบาท (.....)
โดยได้ชำระเงินกันแล้วนั้น ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอรับรองว่า หากเรื่องที่มาขอให้ดำเนินการนี้ขัดข้อง พนักงาน
เจ้าหน้าที่ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอรับผิดชอบกันเองในเรื่องเงินที่ได้
ชำระกันแล้วนี้ทั้งสิ้น โดยจะไม่เรียกร้องเอาความผิดหรือเรียกร้องค่าเสียหายเกี่ยวกับเรื่องที่จ่ายและรับ
เงินซึ่งกันและกันดังกล่าวข้างต้นจากเจ้าหน้าที่ผู้รับดำเนินการเรื่องนี้แต่อย่างใด จึงให้ถ้อยคำและลงลายมือ
ชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้.....

ลงชื่อ.....ผู้.....

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

.....พนักงานเจ้าหน้าที่

.....หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

ตัวอย่าง

บันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดิน

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

๑. ข้อมูลที่ดิน

- ☐ เจ้าของที่ดินชื่อการได้มาของที่ดิน
- ☐ ระยะเวลา
- ☐ โฉนดที่ดิน, น.ส.๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. เลขที่ เลขที่ดิน
- หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ.....
- จังหวัด ที่ดินตั้งอยู่ ☐ ใน ☐ นอกเขตเทศบาล
- ☐ จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๒. ข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะกรณีมีการจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างด้วย)

- ☐ ประเภท
ปลูกสร้างมา ปี
- ☐ ขนาด กว้าง เมตร ยาว เมตร
- ☐ เนื้อที่รวม ตารางเมตร

๓. ข้อมูลเกี่ยวกับการยึดอายัดและการออกใบแทนฉบับเจ้าของที่ดิน

- ☐ ไม่มีการยึดหรืออายัด ☐ มีการยึดหรืออายัดตาม
-
- ☐ ฉบับเจ้าของที่ดิน ไม่มีการออกใบแทน
- ☐ ฉบับเจ้าของที่ดินปัจจุบัน เป็นใบแทนเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

๔. พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมิน

- ☐ ที่ดิน ☐ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงตารางวาละ บาท
รวมทั้งแปลงบาท
- ☐ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่อยู่ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รายบล็อก
(เขตย่อย) ตั้งอยู่ในโซน..... บล็อก..... ลีท.....
- หน่วยที่ เนื้อที่ ตารางวาละ บาท
- หน่วยที่ เนื้อที่ ตารางวาละ บาท
- หน่วยที่ เนื้อที่ ตารางวาละ บาท
- รวมทั้งแปลง บาท
- ☐ สิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะกรณีมีการจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างด้วย)
- ราคาประเมินตารางเมตรละ บาท รวมราคาประเมิน บาท
- หักค่าเสื่อมราคา บาท
- คงเหลือราคาประเมิน บาท
- ☐ รวมราคาประเมิน (ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง) บาท

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....) ผู้ตรวจสอบ (.....) ผู้ประเมิน

หมายเหตุ

ข้อ ๑ และข้อ ๒ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอเป็นผู้ดำเนินการ
ข้อ ๓ และข้อ ๔ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนเป็นผู้ดำเนินการ และตรวจสอบความถูกต้อง
ข้อมูลตามข้อ ๑ และข้อ ๒ อีกครั้งหนึ่ง

ตัวอย่างข้อความประชาสัมพันธ์

ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่ต่างท้องที่เขตอำนาจรับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน ที่ที่ดินตั้งอยู่อาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดิน จังหวัด/สาขาแห่งใดแห่งหนึ่งได้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

สงสัยสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงานที่ดินทุกแห่ง