บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๙

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๔๓๑ ลว. ๙ ม.ค. ๔๙	การจัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงด้วยระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์	
๒.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๔๒๘ ลว. ๙ ม.ค. ๔๙	การประเมินราคาทุนทรัพย์	
๓.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๗๙๖ ลว. ๑๒ ม.ค. ๔๙	การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
๔.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๙๔๕ ลว. ๑๓ ม.ค. ๔๙	แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บอากรแสตมป์	
๕.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๒๕๔ ลว. ๑๗ ม.ค. ๔๙	กำชับเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจสอบและรวบรวมเอกสารเกี่ยวกับที่ดินและห้องชุดเพื่อเก็บรักษาโดยระบบไมโครฟิล์ม หรือระบบเอกสาร พ.ศ. ๒๕๔๘ โดยเคร่งครัด	
๖.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๓๐๖๓ ลว. ๑ ก.พ. ๔๙	สรุปหลักเกณฑ์และแนวคำวินิจฉัย กรณีการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ขายและจำนองตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ตามมาตราการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง	
๗.	ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๕๓๕๔ ลว. ๒๑ ก.พ. ๔๙	การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง	

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๙

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๘.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๕๙๒๙ ลว. ๒๔ ก.พ. ๔๙	กำชับเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจัดเก็บหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ข., น.ส. ๓ ก.) ที่ออกโฉนดที่ดินแล้ว	
๙.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๖๐๕๒ ลว. ๒๗ ก.พ. ๔๙	หลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	
๑๐.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๖๓๓๘ ลว. ๑ มี.ค. ๔๙	การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
๑๑.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๖๘๐๕ ลว. ๓ มี.ค. ๔๙	การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒	
๑๒.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๘๒๘๔ ลว. ๑๕ มี.ค. ๔๙	คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น	
๑๓.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๘๒๘๕ ลว. ๑๕ มี.ค. ๔๙	การจดทะเบียนจำนองลำดับสองเพิ่มหลักทรัพย์	
๑๔.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๘๒๘๖ ลว. ๑๕ มี.ค. ๔๙	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก	
๑๕.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๙๕๗๖ ลว. ๒๗ มี.ค. ๔๙	การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก	

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๙

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑๖.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๙๙๗๐ ลว. ๓๐ มี.ค. ๔๙	การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนอง กรณีรวบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	
๑๗.	ที่ กค ๐๕๑๕ / ว ๑๐๑๕๒ ลว. ๓๑ มี.ค. ๔๙	การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์	
๑๘.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๐๔๖๔ ลว. ๕ เม.ย. ๔๙	การจดทะเบียนแบ่งเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)	
๑๙.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๑๕๗๔ ลว. ๒๑ เม.ย. ๔๙	การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน	
๒๐.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๒๐๑๓ ลว. ๒๖ เม.ย. ๔๙	การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น	
๒๑.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๒๔๐๓ ลว. ๑ พ.ค. ๔๙	การตรวจหนังสือมอบอำนาจ	
๒๒.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๕๖๒ ลว. ๑๕ พ.ค. ๔๙	การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น	
๒๓.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๓๘๕๓ ลว. ๑๙ พ.ค. ๔๙	ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙	
๒๔.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๔๒๑๗ ลว. ๒๔ พ.ค. ๔๙	การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน	
๒๕.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๔๘๐๕ ลว. ๓๑ พ.ค. ๔๙	การยกเว้นภาษีอากรการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๙

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๒๖.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๔๘๐๘ ลว. ๓๑ พ.ค. ๔๙	การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง	
๒๗.	ที่ ๐๕๑๕ / ว ๑๗๒๔๕ ลว. ๒๖ มิ.ย. ๔๙	การจดทะเบียนบุริมสิทธิตามาตรา ๒๗๓ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	
๒๘.	ระเบียบกรมที่ดิน ลว. ๒๗ มิ.ย. ๔๙	ว่าด้วยการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙	
๒๙.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๔๓๐ ลว. ๒๑ ก.ค. ๔๙	การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น	
๓๐.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๑๒๘๒ ลว. ๓๑ ก.ค. ๔๙	การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน	
๓๑.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๑๖๐๗ ลว. ๒ ส.ค. ๔๙	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙	
๓๒.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๑๘๐๓ ลว. ๓ ส.ค. ๔๙	การยกเว้นภาษีอากรตามพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒	
๓๓.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๑๙๘๒ ลว. ๔ ส.ค. ๔๙	การเผยแพร่คู่มือการจัดทำคำขอสัญญาข้อตกลงและสารบัญจดทะเบียนเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
๓๔.	ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๒๑๑๑ ลว. ๗ ส.ค. ๔๙	การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒	

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๙

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๓๕.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๒๒๓๕ ลว. ๘ ส.ค. ๔๙	การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ผู้ซื้อทรัพย์ของตนเองได้จากการขายทอดตลาด	
๓๖.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๑๕๒๗ ลว. ๑ ส.ค. ๔๙	การยกเว้นภาษีอากรการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	
๓๗.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๓๒๕๓ ลว. ๑๖ ส.ค. ๔๙	ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา	
๓๘.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๔๕๔๖ ลว. ๒๘ ส.ค. ๔๙	การปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น	
๓๙.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๕๐๖๕ ลว. ๓๑ ส.ค. ๔๙	การขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	
๔๐.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๕๐๘๒ ลว. ๓๑ ส.ค. ๔๙	แจ้งมติ อ.ก.พ. กรมที่ดิน	
๔๑.	ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๖๓๗๗ ลว. ๑๓ ก.ย. ๔๙	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙	
๔๒.	ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๖๔๒๗ ลว. ๑๓ ก.ย. ๔๙	ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙	

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๙

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๔๓.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๗๘๗๐ ลว. ๒๗ ก.ย. ๔๙	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	
๔๔.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๙๒๕๙ ลว. ๑๐ ต.ค. ๔๙	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	
๔๕.	ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๙๖๖๒ ลว. ๑๓ ต.ค. ๔๙	มาตรการช่วยเหลือประชาชน กรณีการได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจาก อุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น	
๔๖.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๐๐๕๔ ลว. ๑๗ ต.ค. ๔๙	ส่งหนังสือคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรีที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน	
๔๗.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๑๑๕๓ ลว. ๒๕ ต.ค. ๔๙	การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒	
๔๘.	ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๔๒๒๖ ลว. ๒๙ พ.ย. ๔๙	การแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) เป็นการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๙

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๔๙.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๕๓๔๕ ลว. ๑๒ ธ.ค. ๔๙	การเรียกเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียน	
๕๐.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๗๐๔๖ ลว. ๒๘ ธ.ค. ๔๙	การยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินผู้รับจำนองซื้อได้จากการขายทอดตลาด ไปให้บริษัทบริหาร -สินทรัพย์	

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๔๓๑ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๙ มกราคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงด้วยระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าปัจจุบันมีสำนักงานที่ดินหลายแห่งได้พัฒนาการให้บริการประชาชน โดยการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งการจัดทำโปรแกรมคำสั่งคอมพิวเตอร์ที่สำหรับใช้งานดังกล่าวได้มีการพัฒนาในหลายรูปแบบ ได้แก่ ระบบโปรแกรมของกรมที่ดิน โดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่ และระบบโปรแกรมคำสั่งที่สำนักงานที่ดินได้พัฒนาขึ้นใช้เอง ทำให้มีรูปแบบของคำขอ สัญญาและบันทึกข้อตกลง แตกต่างกันไปไม่ได้มาตรฐาน และบางสำนักงานที่ดินได้จัดทำรูปแบบ คำขอ และบันทึกข้อตกลงที่มีขนาดและตัวอักษรที่ไม่เหมาะสม ทำให้ขาดความน่าเชื่อถือที่จะนำไปใช้อ้างอิงตามผลของกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้การปฏิบัติงานในกรณีดังกล่าวมีความชัดเจนและเป็นมาตรฐานเดียวกัน และมีความน่าเชื่อถือในการใช้อ้างอิงตามผลของกฎหมาย จึงสมควรวางแนวทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

๑. กรณีที่สำนักงานที่ดินประสงค์จะใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลง ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า ให้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดินที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น ซึ่งได้แก่

(๑) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ใช้กับเครื่องมินิคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕” x ๑๔” (มีครุฑ) ขนาดตัวอักษร ๑๒” โดยให้ผู้ใช้กำหนดรูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New

(๒) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บฐานข้อมูลทางทะเบียนที่ดินแล้ว ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕” x ๑๔” (มีครุฑ) หรือกระดาษเปล่าขนาด F๔ (อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมให้ใช้ได้กับกระดาษขนาด A๔) ขนาดตัวอักษร ๑๔” และหรือ ๑๖” โดยใช้รูปแบบตัวอักษร Angsana New

(๓) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่ยังไม่มีข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน หรือกระดาษเปล่าขนาด A๔ ขนาดตัวอักษร ๑๔” และหรือ ๑๖” โดยใช้รูปแบบตัวอักษร Angsana New

๒. กรณีที่สำนักงานที่ดินได้พัฒนาระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ใช้กับเครื่องไมโคร

คอมพิวเตอร์ขึ้นใช้เองโดยจัดพิมพ์ลงในแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน ให้ใช้รูปแบบตัวอักษร Angsana New และมีขนาดตัวอักษร ๑๔" และหรือ ๑๖" ทั้งนี้ เพื่อให้ได้มาตรฐานเดียวกันกับโปรแกรมที่สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน ที่พัฒนาไว้

๓. ในกรณีที่ได้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์พิมพ์คำขอ สัญญาและบันทึกข้อตกลงแล้ว ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์เกิดขัดข้องทำให้รูปแบบของคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงผิดไปจากที่ได้พัฒนาโปรแกรมไว้แต่แรก ผู้ใช้งานจะต้องรีบทำการแก้ไขทันทีไม่ปล่อยให้รูปแบบคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดไปจากรูปแบบที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ ในกรณีที่เป็นระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ จะต้องรีบแจ้งให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน ทราบเพื่อทำการแก้ไขโดยเร็ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๔๒๘ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๙ มกราคม ๒๕๔๙

เรื่อง การประเมินราคาทุนทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๓๓๗๔๙ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๒

ด้วยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (“บสท.”) ได้ขอให้กรมที่ดินพิจารณาให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จตามสภาพของสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่ต้องนำเรื่องเสนอต่อคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เนื่องจาก บสท. ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม และภาษีอากรการโอนตามมาตรา ๔๓ และเมื่อ บสท. จำหน่ายทรัพย์ดังกล่าวก็ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๒๙ วรรคสอง แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การประเมินราคาทุนทรัพย์ก็เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าใช้จ่ายอื่นที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร แต่เมื่อปัจจุบันการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรแต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมายยกเว้นการเรียกเก็บ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือที่อ้างถึงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ขอ แต่ให้ใช้ตรายางซึ่งมีข้อความว่า “การจดทะเบียน ฯ รายนี้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม / ภาษีเงินได้ / ภาษีธุรกิจเฉพาะ / อากรแสตมป์ ตามกฎหมาย” ประทับไว้ที่ด้านหน้าหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงหรือคำขอ (ท.ด. ๙) แล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องระบุจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้น จึงไม่มีความจำเป็นใดที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ในกรณีดังกล่าว ดังนั้น เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ไม่จำเป็น ทำให้การบริการประชาชนสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น จึงให้ถือปฏิบัติว่า กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมายยกเว้นการเรียกเก็บให้ผู้ขอจดทะเบียนแสดงจำนวนทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามปกติ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด.๑ ก.) ช่องราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ระบุข้อความลงไว้ว่า “ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์” สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ซึ่งตามโปรแกรมการใช้งานกำหนดให้ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ในทุกกรณี กรมที่ดินจะได้ดำเนินการแก้ไขโปรแกรมการใช้งานเพื่อรองรับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติโดยทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๗๙๖ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ มกราคม ๒๕๔๙

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕ / ๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ - ๒๒๒๑ - ๙๑๘๙, โทรสาร ๐ - ๒๒๒๒ - ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

๑.๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๒, ๗๙๗, ๗๙๘

๑.๓ พระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. ๒๕๒๘

๑.๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๖๙๕๖ / ๒๕๐๕ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๐๕ เรื่อง มูลนิธิคณะซาเลเซียนแห่งประเทศไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน

๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗ / ว ๑๑๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๓ เรื่อง มูลนิธิคณะเซนต์คาเบรียลแห่งประเทศไทย ขอรับให้ที่ดิน

๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒ / ๔ / ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘ / ว ๒๑๑๔๓ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๑ เรื่อง มูลนิธิสิทธชนไทย ขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดิน

๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘ / ว ๒๒๒๔๑ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๑ เรื่อง มูลนิธิภคินีซาเลเซียนแห่งประเทศไทย ขอรับโอนที่ดิน

๑.๑๐ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร

๑.๑๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐ / ว ๓๕๔๒๔ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๕ เรื่อง การจดทะเบียนให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิค หรือมัสยิด

๑.๑๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๑๓๗๗๘ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๔๕ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

๑.๑๖ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๗ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕ / ๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

๑.๑๘ เอกสารแนบท้าย

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มูลนิธิที่จะขอได้มาซึ่งที่ดิน จะต้องเป็นมูลนิธิที่ดำเนินการหรือมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับศาสนาคริสต์ไม่ว่าจะเป็นนิกายใดในคริสต์ศาสนา และจะต้องเป็นมูลนิธิที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว

๓. ความหมายของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หมายถึง มูลนิธิที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมูลนิธิดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับศาสนาคริสต์ ไม่ว่านิกายใด หรือดำเนินกิจการเกี่ยวกับการเผยแพร่ศาสนาคริสต์อยู่ด้วย ทั้งนี้ แม้จะไม่ระบุวัตถุประสงค์ให้ปรากฏชัดแจ้งก็ตาม เช่น อาจเป็นเพียงให้การศึกษาทางศาสนา เป็นต้น

๔. ผู้แทนของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

พิจารณาจากตราสารหรือข้อบังคับของมูลนิธิว่า มอบให้ผู้ใดเป็นผู้แทนของมูลนิธิในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๕. การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต	ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๖. หลักเกณฑ์การพิจารณาของเจ้าหน้าที่

เมื่อมีผู้มายื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินในนามมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรให้เจ้าหน้าที่พิจารณาดังนี้

๑. มูลนิธิดังกล่าวต้องมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับคริสต์ศาสนา เช่น การเผยแพร่ศาสนาคริสต์

๒. แม้ว่าวัตถุประสงค์ไม่ได้ระบุไว้อย่างชัดเจนว่าเผยแพร่ศาสนาคริสต์ แต่การดำเนินการอาจมีส่วนเกี่ยวข้องกัน เช่น มีคณะกรรมการเป็นนักบวช แม่ชี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗ / ว ๑๑๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๓ เรื่อง มูลนิธิคณะเซนต์คาเบรียลแห่งประเทศไทย ขอรับให้ที่ดิน และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘ / ว ๒๒๒๔๑ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๑ เรื่อง มูลนิธิภคินีซาเลเซียนแห่งประเทศไทย ขอรับโอนที่ดิน)

๓. ได้รับเงินอุดหนุนจากองค์กรทางด้านศาสนาคริสต์จากต่างประเทศหรือไม่

๔. มีการให้ทุนการศึกษาเฉพาะนักเรียนผู้นับถือศาสนาคริสต์เท่านั้น หรือเป็นส่วนใหญ่ แต่นักเรียนผู้นับถือศาสนาอื่นจะไม่ได้รับทุน หรือได้รับเป็นเพียงบางรายเท่านั้น

๕. ดูจากตราสารของมูลนิธิในเรื่องการเลิกกิจการของมูลนิธิว่า ถ้าเลิกแล้วทรัพย์สินต่างๆ ตลอดจนการดำเนินการต่อไปให้ตกแก่มูลนิธิใด และมูลนิธิดังกล่าวเป็นมูลนิธิที่ดำเนินการเกี่ยวกับคริสต์จักรหรือไม่

๗. หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณากรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน

๗.๑ หลักฐานการจดทะเบียนเป็นมูลนิธิ (แบบ ม.น. ๒) ฉบับแรก หากมีการเปลี่ยนแปลงหลายครั้ง ให้นำครั้งสุดท้ายประกอบเรื่องด้วย และต้องระบุรายชื่อคณะกรรมการชุดปัจจุบันด้านหลัง หากไม่ระบุมูลนิธิต้องจัดทำบัญชีรายชื่อดังกล่าวประกอบการพิจารณา

๗.๒ ตราสารหรือข้อบังคับ

๗.๓ รายงานการประชุมของคณะกรรมการมูลนิธิ เกี่ยวกับที่ดินที่ขอได้มาโดยคณะกรรมการของมูลนิธิที่เข้าประชุมต้องลงนามให้ครบถ้วน หากใช้รายงานการประชุมแทนหนังสือมอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการ พร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจตามระเบียบด้วย

๗.๔ กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่สุสาน ต้องมีใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสานประกอบการพิจารณา

๗.๕ บัญชีรายรับ - รายจ่าย การดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา

๗.๖ บัญชีที่ดินเดิมที่มูลนิธิได้รับอนุญาตแล้ว พร้อมแจ้งการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว

๗.๗ สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตและแปลงที่มูลนิธิถือครองอยู่ หากได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็ให้ส่งสำเนาใบไต่สวน สำเนา น.ส. ๑ หรือ น.ส.๑ ก. ประกอบการพิจารณา

๗.๘ กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออกให้แสดงแผนผังการต่อรูปแผนที่

ที่ดินเดิมกับที่ดินแปลงที่ขอใหม่ให้ชัดเจน

๗.๙ หลักฐานของผู้โอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส ใบสำคัญการหย่า ใบมรณบัตร

๗.๑๐ หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าเป็นสินส่วนตัวให้แนบหลักฐานประกอบ และกรณีเป็นโสดให้บันทึกโสด

๗.๑๑ หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี)

๗.๑๒ หลักฐานการปิดประกาศ (ถ้ามี)

๗.๑๓ คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและหลักฐานแสดงว่าคดีถึงที่สุด ในกรณีโอนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

๘. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ดังนี้

๘.๑ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๘.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้ ซื้อ รับมรดก ได้มาโดยการครอบครอง ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย)

กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๕๐ ไร่ ให้ดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) เจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณากลั่นกรองโดยละเอียดถึงเหตุผลความจำเป็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มูลนิธิขอได้มานั้นว่า มีเหตุผลและความจำเป็นมากน้อยเพียงใด การใช้ประโยชน์เหมาะสมกับสภาพที่ดินและจำนวนเนื้อที่ดินที่ขอให้ได้มานั้นหรือไม่ อย่างไร โดยบันทึกข้อพิจารณากลั่นกรองดังกล่าวไว้ในบันทึกถ้อยคำการสอบสวนมูลนิธิให้แจ้งชัด

(๒) ให้มูลนิธิแสดงโครงการเพื่อให้เห็นว่า มูลนิธินั้นมีความสามารถทำประโยชน์ในที่ดินที่ขอได้มาใหม่ได้อย่างจริงจังตรงตามที่ขออนุญาต เช่น เสนอโครงการความเป็นไปได้ในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน พร้อมทั้งแบบหรือแผนผังประกอบรวมเรื่อง

(๓) ถ้ามูลนิธิใดมีที่ดินอยู่แล้ว และขอให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ ต้องให้มูลนิธิชี้แจงว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่แล้วตรงตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีหรือไม่ อย่างไร ให้ทำบัญชีรายละเอียดของที่ดินแต่ละแปลงที่มูลนิธิมีอยู่ หากมูลนิธิใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่แล้วไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ก็ให้เจ้าหน้าที่บันทึกรายละเอียดถึงสาเหตุที่ไม่ใช้ประโยชน์ตามที่ได้รับอนุญาตไว้ให้แจ้งชัดแล้วรวมเรื่องเพื่อเสนอรัฐมนตรีประกอบการพิจารณาการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิแปลงใหม่ในคราวเดียวกัน

(๔) มูลนิธิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใดแล้วหากยังไม่ได้

จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาเป็นของมูลนิธิ ให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวน แจ้งให้มูลนิธิไปดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เสร็จเรียบร้อยก่อนแล้ว จึงมาดำเนินการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่

กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วมีจำนวนเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ นอกจากจะต้องดำเนินการตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐ / ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ แล้ว เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้มูลนิธิทราบว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่จะต้องใช้ประโยชน์เฉพาะกิจการทางด้านศาสนา หรือใช้เพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม เช่น เป็นที่สร้างโรงเรียน โรงพยาบาล เพื่อให้บริการแก่บุคคลทั่วไป เป็นต้น เท่านั้น หากมูลนิธิใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นแล้ว ก็อาจจะไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ โดยให้บันทึกการชี้แจงดังกล่าวไว้ในบันทึกการสอบสวนของมูลนิธิรวมเรื่องเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา

กรณีเป็นการซื้อที่ดินให้สอบสวนว่าได้เงินมาอย่างไร หรือด้วยวิธีใด มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของนิติบุคคลนั้นหรือไม่ มากน้อยเพียงใด หากเงินที่ซื้อได้มาจากการบริจาค ให้ระบุผู้บริจาค หากเป็นองค์การต่างประเทศ เป็นผู้บริจาค มีความสัมพันธ์อย่างไรกับมูลนิธิ และมูลนิธิได้รับผลตอบแทนจากองค์การ ฯ หรือไม่ อย่างไร

๘.๑.๒ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับผู้อำนวยการเขตที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๘.๑.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง และความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากผู้อำนวยการเขตแล้ว ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๘.๑.๔ เมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสั่งอนุญาต โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐ / ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ ข้อ ๑ - ข้อ ๔ ซึ่งมูลนิธิต้องปฏิบัติตาม

๘.๑.๕ กรณีตรวจสอบพบว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มูลนิธิ ฯ รับโอนที่ดินไป โดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี ฯ ให้แจ้งมูลนิธิดำเนินการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวตาม ๘.๑.๑ - ๘.๑.๓ และให้แจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาตแล้วสรุปเรื่องเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี ฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๘.๑.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๘.๑.๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ไปดำเนินการต่อไป

๘.๑.๘ ในการจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องระบุการใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อจากชื่อมูลนิธิ เช่น “มูลนิธิ..... (เพื่อการศึกษาของโรงเรียน.....)” ลงในเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนและสารบัญจดทะเบียน

๘.๑.๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มูลนิธิรับโอนที่ดิน หรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินทราบเพื่อจะได้แก้ไขทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางถูกต้องตรงกันต่อไป

๘.๑.๑๐ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ติดตามตรวจสอบที่ดินของมูลนิธิที่ได้รับอนุญาตแล้วว่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือไม่ หากตรวจพบว่ามูลนิธิไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ให้แจ้งมูลนิธิทราบเพื่อดำเนินการจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลา ๑ ปี นับแต่วันไม่ใช้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขโดยการจำหน่ายที่ดินของมูลนิธิจะต้องขออนุญาตอธิบดีกรมที่ดินก่อน

สำหรับระยะเวลาการตรวจสอบที่ดิน ให้ดำเนินการ ดังนี้

- กรณีเป็นที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตครบ ๑ ปีแล้ว ให้ตรวจสอบได้ทันที และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่มีหนังสือตรวจสอบ
- กรณีเป็นที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตไม่ครบ ๑ ปี ให้ตรวจสอบเมื่อครบกำหนด ๑ ปี และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันครบกำหนด ๑ ปี

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๑๓๗๗๘ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๔๕

๘.๒ กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๘.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้ ซื้อ รับมรดก ได้มาโดยการครอบครองออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓

สำหรับกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๕๐ ไร่ ให้ดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) เจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณากลั่นกรองโดยละเอียดถึงเหตุผลความจำเป็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มูลนิธิขอได้มานั้นว่า มีเหตุผลและความจำเป็นมากน้อยเพียงใด การใช้ประโยชน์เหมาะสมกับสภาพที่ดินและจำนวนเนื้อที่ดินที่ขอให้ได้มานั้นหรือไม่อย่างไร โดยบันทึกข้อพิจารณากลั่นกรองดังกล่าวไว้ในบันทึกการสอบสวนมูลนิธิให้แจ้งชัด

(๒) ให้มูลนิธิแสดงโครงการเพื่อให้เห็นว่า มูลนิธินั้นมีความสามารถทำประโยชน์ในที่ดินที่ขอได้มาใหม่ได้อย่างจริงจังตรงตามที่ขออนุญาต เช่น เสนอโครงการความเป็นไปได้ในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน พร้อมทั้งแบบหรือแผนผังประกอบรวมเรื่อง

(๓) ถ้ามูลนิธิใดมีที่ดินอยู่แล้ว และขอให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ต้องให้มูลนิธิชี้แจงว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่แล้วตรงตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีหรือไม่ อย่างไร ให้ทำบัญชีรายละเอียดของที่ดินแต่ละแปลงที่มูลนิธิมีอยู่ หากมูลนิธิใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่

แล้วไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ก็ให้เจ้าหน้าที่บันทึกรายละเอียดถึงสาเหตุที่ไม่ใช้ประโยชน์ตามที่ได้รับอนุญาตไว้ให้แจ้งชัดแล้วรวมเรื่องเพื่อเสนอรัฐมนตรีประกอบการพิจารณาการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิแปลงใหม่ในคราวเดียวกัน

(๔) มูลนิธิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใดแล้ว หากยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนที่ดินมาเป็นของมูลนิธิ ให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนแจ้งให้มูลนิธิไปดำเนินการจดทะเบียนรับโอนที่ดินให้เสร็จเรียบร้อยก่อน แล้วจึงมาดำเนินการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่

กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วมีจำนวนเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ นอกจากจะต้องดำเนินการตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐ / ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ แล้ว เจ้าหน้าที่ต้องชี้แจงให้มูลนิธิทราบว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ จะต้องใช้ประโยชน์เฉพาะกิจการทางด้านศาสนา หรือใช้ประโยชน์ต่อส่วนรวม เช่น เป็นที่สร้างโรงเรียน โรงพยาบาล เพื่อให้บริการแก่บุคคลทั่วไป เป็นต้น เท่านั้น หากมูลนิธิใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นแล้ว ก็อาจจะไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ โดยให้บันทึกการชี้แจงดังกล่าวไว้ในบันทึกการสอบสวนของมูลนิธิรวมเรื่องเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา

กรณีเป็นการซื้อที่ดินให้สอบสวนว่าได้เงินมาอย่างไร หรือด้วยวิธีใด มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของนิติบุคคลนั้นหรือไม่มากน้อยเพียงใด หากเงินที่ซื้อได้มาจากการบริจาค ให้ระบุผู้บริจาค หากเป็นองค์การต่างประเทศ เป็นผู้บริจาค มีความสัมพันธ์อย่างไรกับมูลนิธิ และมูลนิธิได้รับผลตอบแทนจากองค์การ ฯ หรือไม่ อย่างไร

๘.๒.๒ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๘.๒.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด ให้สำนักงานจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดินโดยทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

(๒) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร

(๓) สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๘.๒.๔ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาสั่งการ

๘.๒.๕ กรณีตรวจสอบพบว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มูลนิธิรับโอนที่ดินไปโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี ฯ ให้แจ้งมูลนิธิดำเนินการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ตาม ๘.๒.๑ - ๘.๒.๓ และให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาต แล้วสรุปเรื่องเสนอต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี ฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้องต่อไป

๘.๒.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาตแล้วแจ้งผู้ขอมาดำเนินการต่อไป

๘.๒.๗ ในการจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องระบุการใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อจากชื่อมูลนิธิ เช่น “มูลนิธิ.....(เพื่อการศึกษาของโรงเรียน.....)” ลงในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนและสารบัญจดทะเบียน

๘.๒.๘ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มูลนิธิรับโอนที่ดินหรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดินทราบตามบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ เพื่อแก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๘.๒.๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ติดตามตรวจสอบที่ดินของมูลนิธิที่ได้รับอนุญาตแล้วว่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือไม่ หากตรวจพบว่ามูลนิธิไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ให้แจ้งมูลนิธิทราบเพื่อดำเนินการจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลา ๑ ปี นับแต่วันไม่ใช้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขโดยการจำหน่ายที่ดินของมูลนิธิจะต้องขออนุญาตอธิบดีกรมที่ดินก่อน

สำหรับระยะเวลาการตรวจสอบที่ดิน ให้ดำเนินการ ดังนี้

- กรณีเป็นที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตครบ ๑ ปีแล้ว ให้ตรวจสอบได้ทันที และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่มีหนังสือตรวจสอบ
- กรณีเป็นที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตไม่ครบ ๑ ปี ให้ตรวจสอบเมื่อครบกำหนด ๑ ปี และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันครบกำหนด ๑ ปี

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๒๘ / ว ๑๓๗๗๘ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๔๕

๙. กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นไม่ตรงตามที่อนุญาตไว้ มูลนิธิจะต้องขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อรัฐมนตรี เมื่อรัฐมนตรีอนุญาตแล้ว จึงจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๙.๑ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๙.๑.๑ ให้มูลนิธิยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ ท.ด. ๙

๙.๑.๒ ตรวจสอบหลักฐานเช่นเดียวกับกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดินตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓

๙.๑.๓ สอบสวนเหตุผลและความจำเป็นที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นไม่ตรงตามที่รัฐมนตรีฯ อนุญาตไว้แล้วประสานงานกับผู้อำนวยการเขตที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๙.๑.๔ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง และความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากผู้อำนวยการเขตแล้ว ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๙.๑.๕ เมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการ

๙.๑.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๙.๑.๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อมาดำเนินการ และหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงถึงการเปลี่ยนแปลงนั้นลงในรายการจดทะเบียนการได้มาของมูลนิธิ โดยให้มีใจความว่า “มูลนิธิขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากเดิมเป็น ..... ซึ่งรัฐมนตรี ฯ ได้มีคำสั่งอนุญาตเมื่อวันที่ ... เดือน ..... พ.ศ. ....” พร้อมทั้งลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน และวัน เดือน ปี กำกับไว้

๙.๒ กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๙.๒.๑ ให้มูลนิธิยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ ท.ด.๙

๙.๒.๒ ตรวจสอบหลักฐานเช่นเดียวกับกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน

๙.๒.๓ สอบสวนเหตุผลและความจำเป็นที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นไม่ตรงตามที่รัฐมนตรีอนุญาตไว้ แล้วประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๙.๒.๔ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้

ความเห็นจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอ แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน โดยทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอให้ส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร

(๓) สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๙.๒.๕ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาสั่งการ

๙.๒.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้จังหวัดรายงานการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

๙.๒.๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อมาดำเนินการ และหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงถึงการเปลี่ยนแปลงนั้นลงในรายการจดทะเบียนการได้มาของมูลนิธิ โดยให้มีใจความว่า "มูลนิธิขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากเดิมเป็น..... ซึ่งรัฐมนตรี ฯ ได้มีคำสั่งอนุญาตเมื่อวัน ..... เดือน ..... พ.ศ. ...." พร้อมทั้งลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน และวัน เดือน ปี กำกับไว้

๑๐. การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรประเภทต่าง ๆ

๑๐.๑ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกตามพินัยกรรม

พิจารณาพินัยกรรมว่าชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

๑๐.๒ การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพียงบางส่วน (ไม่เต็มแปลงตามโฉนดหรือ น.ส.๓ เว้นการจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือขอถือกรรมสิทธิ์รวม) ควรให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมก่อน แล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

๑๐.๓ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒ / ๒ / ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ เรื่อง หารือเกี่ยวกับการจดทะเบียน (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี)

๑๐.๔ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาจากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๑๐.๕ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับโอนตามคำสั่งศาลหรือโอนตามคำพิพากษา พิจารณาว่าศาลมีคำสั่งถึงที่สุดแล้วและมีหลักฐานหนังสือแสดงว่าคดีถึงที่สุด

๑๐.๖ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการโอนให้ตัวการ ตามมาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาให้ได้ข้อเท็จจริงว่าขณะที่ตัวแทนรับโอนที่ดินไว้แทนมูลนิธินั้น มูลนิธิจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอยู่แล้ว และการรับโอนที่ดินไว้แทนนั้นจะต้องเป็นไปตามเจตนาของผู้โอนด้วยว่ามีความประสงค์จะโอนให้แก่มูลนิธิจริง แต่เนื่องจากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถโอนให้แก่มูลนิธิในขณะนั้นได้ จึงโอนลงชื่อตัวแทนไว้ก่อน

๑๐.๗ การขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการรังวัดออกโฉนดที่ดิน

(๑) กรณีมูลนิธิยื่นคำขอหรือนำรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่ได้มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวน และดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เช่นเดียวกับกรณีมูลนิธิขอได้มาซึ่งที่ดินในข้อ ๘ ทุกประการแล้ว ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ต้องเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณาสั่งการ
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ต้องเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณาสั่งการ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒ / ๔ / ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔ และ ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖)

(๒) กรณีขอออกโฉนดที่ดินที่งอก หากที่งอกเป็นที่ดินเกิดหลังประมวลกฎหมายที่ดินต้องพิจารณาดำเนินการตาม ๑๐.๗ (๑)

๑๑. การจำหน่ายที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

ถ้ามูลนิธิจะจำหน่ายที่ดินจะต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมที่ดินก่อน

๑๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๑๒.๑ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินให้มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ก) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดว่า “ค่าจดทะเบียนสิทธิ

และ นิติกรรมมีทุนทรัพย์เรียกตามราคาทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๒”

๑๒.๒ หลักเกณฑ์การเสียภาษีเงินได้ และภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีโอนที่ดินให้มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

ไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑๒.๓ ค่าอากรแสตมป์

การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๕ คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๕ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๔๖)

๑๓. การทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่งเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคราวต่อไป โดยแยกเก็บตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อนิติบุคคลนั้น แล้วนำข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าวตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นิติบุคคลนั้นรับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป

หลักฐานประกอบการพิจารณากรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน (ให้ทำเครื่องหมาย ✔ ในช่อง ☐ ที่ดำเนินการแล้ว)

☐ ๑. หลักฐานการจดทะเบียนเป็นมูลนิธิ (แบบ ม.น. ๒) ฉบับแรก หากมีการเปลี่ยนแปลงหลายครั้ง ให้นำครั้งสุดท้ายมาประกอบเรื่องด้วย และต้องระบุรายชื่อคณะกรรมการชุดปัจจุบันด้านหลัง หากไม่ระบุ มูลนิธิต้องจัดทำบัญชีรายชื่อดังกล่าว

☐ ๒. ตราสารหรือข้อบังคับ

☐ ๓. รายงานการประชุมของคณะกรรมการมูลนิธิเกี่ยวกับที่ดินที่ขอได้มาโดยคณะกรรมการของมูลนิธิที่มาเข้าประชุมต้องลงนามให้ครบถ้วน หากใช้รายงานการประชุมแทนหนังสือมอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการ พร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจตามระเบียบด้วย

☐ ๔. กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นสุสาน ต้องส่งใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสาน

☐ ๕. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของผู้รับโอน สอบสวนรายละเอียดตามแบบ ม.น.๒ ว่ามูลนิธิจดทะเบียนตามกฎหมายที่ใด เลขหมายทะเบียนที่เท่าไร จดทะเบียนครั้งแรกและจดทะเบียนครั้งสุดท้ายเมื่อใด สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่ที่ใด วัตถุประสงค์ย่อของมูลนิธิ เหตุผลความจำเป็นที่ประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ เพื่อใช้ประโยชน์อย่างไร มูลนิธิมีที่ดินเดิมหรือไม่ ให้แนบหลักฐานประกอบพร้อมแจ้งการใช้ประโยชน์

ที่ดินเดิมของมูลนิธิ หากได้มาหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีหรือไม่ หากยังไม่ได้รับอนุญาตก็สามารถยื่นคำขอย้อนหลังได้ โดยให้มูลนิธิแจ้งความประสงค์ไว้ใน ท.ด. ๑๖ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาต เสร็จแล้วสรุปเรื่องให้ผู้มีอำนาจพิจารณา

ให้มูลนิธิบันทึกยอมรับเงื่อนไขตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๔ ของหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐ / ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕

กรณีมูลนิธิมีที่ดินเดิมรวมกับที่ขอได้มาเกิน ๕๐ ไร่ ให้ดำเนินการเพิ่มเติมตามนัยข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐ / ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ และหากกรณีเกิน ๑๐๐ ไร่ ให้ดำเนินการเพิ่มเติมตามนัยข้อ ๓ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐ / ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕

กรณีเป็นการซื้อที่ดินให้สอบสวนเพิ่มตามนัยข้อ ๓ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

☐ ๖. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของผู้โอน กรณีให้ที่ดินต้องดำเนินการตาม นัย ข้อ ๒ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

☐ ๗. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฯ (ท.ด. ๑) (ท.ด. ๑ ก.)

☐ ๘. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตและแปลงที่มูลนิธิ

ถือครองอยู่ หากได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็ให้ส่งสำเนาใบไต่สวน, สำเนา น.ส. ๑ หรือ น.ส. ๑ ก. ประกอบการพิจารณา

☐ ๙. กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออกให้ต่อรูปแผนที่ที่ดินเดิมกับแปลงที่ขอใหม่

☐ ๑๐. หลักฐานของผู้โอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียน สมรส ใบสำคัญการหย่า ใบมรณบัตร

☐ ๑๑. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าเป็นสินส่วนตัวให้แนบหลักฐานประกอบ และกรณีเป็นโสดให้บันทึกโสด

☐ ๑๒. หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี)

☐ ๑๓. หลักฐานการปิดประกาศ (ถ้ามี)

☐ ๑๔. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และหลักฐานแสดงว่าคดีถึงที่สุด ในกรณีโอน ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

☐ ๑๕. ความเห็นของอำเภอและจังหวัด ตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๖ ของหนังสือ กระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

☐ ๑๖. กรณีขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ใช้เอกสารตาม ๑ - ๕, ๘, ๙, ๑๒, ๑๓ และ ๑๕

☐ ๑๗. การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพียงบางส่วน (เว้นการจดทะเบียน เฉพาะส่วนหรือขอถือกรรมสิทธิ์รวม) ควรให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมก่อน แล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

☐ ๑๘. เมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีแล้ว ในการจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องระบุใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อจากชื่อมูลนิธิ เช่น “(มูลนิธิ..... เพื่อการศึกษาของโรงเรียน.....)” ลงในเอกสารที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนและสารบัญจดทะเบียน

(ท.ด. ๑๖)

มูลนิธิฯ ขอได้มาซึ่งที่ดิน

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

ที่ว่าการ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า มูลนิธิฯ (โดย.....แทน) ..... อายุ ..... ปี

เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... เป็นบุตร .....

อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตำบล .....

อำเภอ ..... จังหวัด .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่มูลนิธิฯ.....(รับให้/ซื้อ ฯลฯ) ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้น จาก.....

เพื่อใช้ประโยชน์เป็น.....ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนมูลนิธิฯ ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. มูลนิธิฯ เป็นมูลนิธิฯ ที่ถูกต้องตาม ป.พ.พ.ได้รับอนุญาตจากกระทรวงศึกษาธิการตามใบอนุญาตตั้งสมาคม หรือองค์การ เลขที่.....เลขคำขอที่.....ลงวันที่.....

๒. วัตถุประสงค์โดยย่อเพื่อ.....(ดูตราสารมูลนิธิฯ ประกอบ)

๓. ที่ดินของมูลนิธิฯ มีอยู่เดิมจำนวน.....แปลง เนื้อที่.....(ตามบัญชีรายละเอียดที่แนบ)

๔. เมื่อมูลนิธิฯ ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงนี้แล้ว ขอยอมรับเงื่อนไขตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ ข้อ ๑ และข้อ ๔ (ระบุรายละเอียดด้วย)

เจ้าหน้าที่อ่านให้ฟังแล้ว ขอรับรองว่าถูกต้อง เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน/ผู้บันทึก

<u>หมายเหตุ</u>

๑. ถ้ามูลนิธิฯ มีที่ดินเกิน ๕๐ ไร่ หรือ ๑๐๐ ไร่ ต้องดำเนินการเพิ่มเติมตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ ข้อ ๒ และข้อ ๓ ตามลำดับ

๒. กรณีมูลนิธิฯ ขอซื้อที่ดิน หากเงินที่ซื้อได้มาจากการบริจาค ให้ระบุผู้บริจาค หากเป็นองค์การต่างประเทศ เป็นผู้บริจาค มีความสัมพันธ์อย่างไรกับมูลนิธิ และมูลนิธิฯ ได้รับผลตอบแทนจากองค์การฯ หรือไม่ อย่างไร

(ท.ด.๑๖)

มูลนิธิฯ ขอได้มาซึ่งที่ดินย้อนหลัง

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า มูลนิธิฯ (โดย.....แทน).....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้.-

ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบว่า การได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น ยังมิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ นั้น ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนมูลนิธิฯ ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. มูลนิธิฯ มีความประสงค์จะขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวย้อนหลังให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมาย (พร้อมกับการขอได้มาซึ่งที่ดินครั้งนี้ด้วย)

๒. ที่ดินตามโฉนดเลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....มูลนิธิฯ ได้ใช้ประโยชน์เพื่อ.....โดยรับให้ , ซื้อมาจาก.....จดทะเบียนฯ , ออกโฉนดเมื่อวันที่.....

๓. มูลนิธิฯ มีที่ดินเดิมอยู่แล้ว.....แปลง เนื้อที่.....(โดยรวมแปลงที่ขอย้อนหลังด้วยแล้ว และหากมีขอแปลงใหม่พร้อมกับขอย้อนหลัง ให้รวมจำนวนแปลงและเนื้อที่กับแปลงที่ขอย้อนหลังด้วย)

เจ้าหน้าที่อ่านให้ฟังแล้ว ขอรับรองว่าถูกต้อง เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน/ผู้บันทึก

หมายเหตุ

๑. สำหรับกรณีขอย้อนหลังอย่างเดียว ต้องสอบสวนและใช้หลักฐานต่างๆ เช่นเดียวกับกรณีขอได้มาซึ่งที่ดินกรณีปกติ แต่ไม่ต้องดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ ๑

๒. ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบชี้แจงประกอบด้วย โดยแยกบันทึกต่างหากจากบันทึกของมูลนิธิฯ

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนาตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อนิติบุคคล..... สภาพการเป็นนิติบุคคล.....

(วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนมูลนิธิ))

ลำดับที่	เอกสารสิทธิในที่ดิน			ที่ตั้ง				เนื้อที่			ประเภทและสภาพการใช้ประโยชน์	การได้มาซึ่งที่ดิน						หมายเหตุ
	ประเภท	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	วา		ก่อน ป.ที่ดิน วัน/เดือน/ปี ที่ได้มา	หลัง ป.ที่ดิน					
													ขอ/ไม่ขอย้อนหลัง	ขอออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส.3	ประเภทการจดทะเบียน	วัน/เดือน/ปี ที่จดทะเบียนหรือแจก	วัน/เดือน/ปี ที่อนุญาต	
ที่ดินเดิม																		
ขอครั้งนี้																		

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่

(.....)

...../...../.....

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย

(.....)

...../...../.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

(.....)

...../...../.....

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนาตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ชื่อนิติบุคคล.....

สภาพการเป็นนิติบุคคล.....

(วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนมูลนิธิ)

ลำดับที่	เอกสารสิทธิในที่ดิน			ที่ตั้ง				เนื้อที่			ประเภทและสภาพการใช้ประโยชน์	การได้มาซึ่งที่ดิน						หมายเหตุ
												ก่อน ป.ที่ดิน	หลัง ป.ที่ดิน					
	ประเภท	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	วา		วัน/เดือน/ปี ที่ได้มา	ย้อนหลัง (/)	วัน/เดือน/ปี ที่แจกโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3	ประเภทการจดทะเบียน	วัน/เดือน/ปี ที่จดทะเบียน	วัน/เดือน/ปี ที่อนุญาต	
							รวมเนื้อที่											

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่
(.....)
...../...../.....

ลงชื่อ..... หัวหน้าฝ่าย
(.....)
...../...../.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/
(.....)เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ/กิ่งอำเภอ
...../...../.....

บัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของนิติบุคคลเพื่อการศาสนาตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานที่ดิน.....

ชื่อนิติบุคคล.....

ลำดับที่	เอกสารสิทธิในที่ดิน			ที่ตั้ง				เนื้อที่			การได้มาซึ่งที่ดิน			รัฐมนตรีอนุญาต วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ประเภท	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	วา	ขอย้อนหลัง (/)	ขอออกโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3	ประเภทการจดทะเบียน		
							รวมเนื้อที่								

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่
(.....)
...../...../.....

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย
(.....)
...../...../.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
(.....)
...../...../.....

แบบรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

ส่งตามหนังสือจังหวัด.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลำดับที่	ชื่อมูลนิธิ	วัตถุประสงค์ของมูลนิธิ	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน					ผลการตรวจสอบ	หมายเหตุ
			ชนิด	เลขที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด		

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจสอบ

(.....)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๙๔๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๓ มกราคม ๒๕๔๙

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บอากรแสตมป์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๖๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖ / ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. ถึง ๓. กรมที่ดินได้แจ้งผลการพิจารณาของกรมสรรพากรที่ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินสำหรับการจดทะเบียนให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน การจดทะเบียนให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจ วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม การจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก รวมทั้งการเรียกเก็บอากรแสตมป์กรณีการยกที่ดินให้วัด ตามผลการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา มาให้ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ กรมสรรพากรได้แจ้งผลการพิจารณาข้อหารือของกรมที่ดินเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติในการเรียกเก็บอากรแสตมป์ มาเพื่อทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปได้ดังนี้

๑. กรณีการให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนในกรณีที่มีผู้รับ อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้รับโอนเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนดตามประมวลรัษฎากร แต่หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำงานของรัฐบาลโดยหน้าที่ ฯลฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร (เป็นแนวทางปฏิบัติเช่นเดียวกับกรณีการยกที่ดินให้วัดตามหนังสือที่อ้างถึง ๓)

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์

๒. การจดทะเบียนสิทธิในกรณีดังต่อไปนี้ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

๒.๑ การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือทายาทตามพินัยกรรม

๒.๒ การจดทะเบียนทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน สำหรับการจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒ / ๓๑๓๑ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐ / ว ๐๘๓๖๗ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๗

๒.๓ การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ กค ๐๗๐๖ / ๑๐๘๓๗

กรมสรรพากร
๙๐ ซอยพหลโยธิน ๗
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กท. ๑๐๔๐๐

๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘

เรื่อง อากรแสตมป์ กรณีแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการปิดอากรแสตมป์

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือที่ มท ๐๕๐๕ / ๑๕๐๓๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า กรมที่ดินได้หารือปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน สำหรับการให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กรณีไม่มีค่าตอบแทน รวม ๗ ข้อ ว่า จะอยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์หรือไม่ อย่างไร และกรมสรรพากรแจ้งผลการพิจารณาให้ทราบตามหนังสือที่ กค ๐๗๐๖ / ๑๘๗๕ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ สรุปได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่หารือมาทั้ง ๗ ข้อ อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร โดยต้องเสียอากรแสตมป์จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

กรมที่ดิน มีความเห็นว่า

๑. การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทางราชการไม่ว่าจะเป็นกรณีที่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินแก่องค์การบริหารส่วนจังหวัดเพื่อสร้างโรงเรียนประชาบาล หรือไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ย่อมมีผลให้อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินทันที แม้จะมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย (ฎีกาที่ ๕๐๖/๒๔๙๐, ๘๔๓/๒๕๒๓) การจดทะเบียนจึงเป็นแต่เพียงการจำหน่ายที่สาธารณประโยชน์ออกจากทะเบียนเท่านั้น มิใช่การโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถ้าการยกให้ดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทนหรือเงื่อนไขที่จะต้องให้ทางราชการปฏิบัติตอบแทนด้วยแล้วถือได้ว่า เป็นการบริจาคให้ทางราชการในการจดทะเบียนจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฉะนั้น การจดทะเบียนกรณีที่กล่าวมาข้างต้นจึงไม่ควรอยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ประการใด

๒. การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรม ตามกฎหมายทรัพย์มรดกย่อมตกทอดแก่ทายาทโดยสิทธิตามกฎหมาย (ทายาทโดยธรรม) หรือโดย

พินัยกรรม (ผู้รับพินัยกรรม) แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นให้ปรากฏ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก็เพื่อให้ปรากฏสิทธิทางทะเบียนทำให้ทายาทสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปได้ ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงมิได้เป็นการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ควรอยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) เช่นกัน

๓. การจดทะเบียนทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ฯลฯ กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน รวมถึงการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝากกรณีผู้ขายฝากตาย แล้วทายาทขอรับมรดกสิทธิการไถ่ เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเรียกเก็บเป็นรายแปลง แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ฯ ข้อ ๒ (๗) (ฑ) โดยผู้ขอจดทะเบียนไม่ต้องแสดงจำนวนทุนทรัพย์ และพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียน อีกทั้งราคาประเมินทุนทรัพย์ที่กำหนดตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการโอนกรรมสิทธ์หรือสิทธิครอบครอง จึงไม่อาจใช้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การที่กรมสรรพากรแจ้งว่า การจดทะเบียนประเภทดังกล่าวต้องเสียอากรแสตมป์จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า จึงเป็นข้อขัดข้องในทางปฏิบัติทำให้ไม่สามารถสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามที่กรมสรรพากรตอบข้อหารือได้

กรมที่ดินจึงขอให้กรมสรรพากรพิจารณาทบทวนการเรียกเก็บอากรแสตมป์ตามกรณีข้างต้นแล้วแจ้งให้กรมที่ดินทราบเพื่อจะได้ถือปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า

๑. กรณีตาม ๑. การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่มีผู้รับ มีความเห็นว่า เมื่อผู้ให้ได้ทำหนังสือสัญญาให้ที่ดิน (ท.ด.๑๔) โดยได้กระทำต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดินและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถูกต้องตามกฎหมาย หนังสือสัญญาให้ดังกล่าว จึงเป็นบันทึกหรือหนังสือใด ๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าได้รับที่ดินจากผู้ให้ซึ่งเป็น "ใบรับ" ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลรัษฎากร และโดยที่บทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรได้กำหนดในเรื่องของการเสียภาษีอากรไว้ในมาตรา ๑๐๔ ว่า ตราสารที่ระบุไว้ในบัญชีท้ายหมวดนี้ ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในบัญชีนั้น สำหรับสัญญาให้ซึ่งถือว่าเป็นใบรับนี้เข้าลักษณะตราสารที่ระบุไว้ในบัญชีอัตราอากรแสตมป์ข้อ ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งกำหนดให้ผู้ออกใบรับสำหรับการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหาย ถ้าใบรับนั้นมีจำนวนตั้งแต่สองร้อยบาทขึ้นไปทุกสองร้อยบาทหรือเศษของสองร้อยบาทจะต้องเสียค่าอากรแสตมป์หนึ่งบาท ดังนั้น เมื่อมีการให้ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนตามสัญญาให้

(ท.ด.๑๔) ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นผู้ออกใบรับ และเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด และหากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำงานของรัฐบาลโดยหน้าที่ ฯลฯ ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์

๒. กรณีตาม ๒ การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๑๕๙๙ และ ๑๖๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กองมรดกของผู้ตายย่อมตกทอดแก่ทายาททันทีที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายโดยทายาทไม่ต้องแสดงเจตนารับ ส่วนการโอนมรดกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมตามมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับพินัยกรรมมีสิทธิรับมรดกโดยแสดงเจตนารับ การจดทะเบียนการโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก็เพื่อยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมเป็นการได้ทรัพย์มรดกโดยผลของกฎหมาย มิได้เป็นการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีดังกล่าวจึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

๓. กรณีตาม ๓. การจดทะเบียนทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน รวมถึงการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากการขายฝากกรณีผู้ขายฝากตายแล้วทายาทขอรับมรดกสิทธิการไถ่โดยไม่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์และพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ออกใบรับ ใบรับดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ไพฑูรย์ พงษ์เกษตร**
(นางไพฑูรย์ พงษ์เกษตร)
ผู้อำนวยการสำนัก รักษาราชการแทน
รองอธิบดีกรมสรรพากร ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย
กลุ่มกฎหมาย ๑
โทร. ๐ - ๒๒๗๒ - ๘๒๘๗ - ๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๑๒๕๔ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ มกราคม ๒๕๔๙

เรื่อง กำชับเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจสอบและรวบรวมเอกสารเกี่ยวกับที่ดินและห้องชุดเพื่อเก็บรักษาโดยระบบไมโครฟิล์ม หรือระบบเอกสาร พ.ศ. ๒๕๔๘ โดยเคร่งครัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๔๘๖๔ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งระเบียบว่าด้วยการตรวจสอบและรวบรวมเอกสารเกี่ยวกับที่ดินและห้องชุดเพื่อเก็บรักษาโดยระบบไมโครฟิล์มหรือระบบเอกสาร พ.ศ. ๒๕๔๘ มาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป นั้น

เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีเอกสารเกี่ยวกับที่ดินและห้องชุดที่จัดส่งไปเก็บรักษาในแต่ละแห่ง เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบไม่ใช้ความละเอียดรอบคอบในการเขียนหรือกรอกข้อความให้สมบูรณ์ครบถ้วน และจำนวนเอกสารที่นำส่งในแต่ละเดือนไม่ครบถ้วน ต้องทักท้วงทำให้สิ้นเปลืองเวลาและไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์อ้างอิงตามวัตถุประสงค์ที่ให้ส่งเอกสารไปเก็บรักษาได้ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการและประชาชน จึงขอให้จังหวัดกำชับผู้บังคับบัญชาทุกลำดับชั้นให้ตรวจตรา กวดขันและกำชับเจ้าหน้าที่ให้ใส่ใจในการปฏิบัติงานโดยถือปฏิบัติตามระเบียบที่อ้างถึงให้เคร่งครัดด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ - ๒๒๒๑ - ๖๑๘๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๕๘๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๓๓๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๓๐๖๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

เรื่อง สรุปหลักเกณฑ์ และแนวคำวินิจฉัย กรณีการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายและจำนองตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๕๒๘๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง พร้อมด้วยคำถาม - คำตอบ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ จำนวน ๒ ฉบับ มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ นั้น

ปรากฏว่า ภายหลังจากประกาศกระทรวงมหาดไทยข้างต้นมีผลใช้บังคับ ได้มีประชาชนและเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินหลายแห่งสอบถามไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ถึงหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมโดยมีข้อเท็จจริงที่แตกต่างกันไป รวมถึงกรณีขายฝาก และกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อว่าอยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการดังกล่าวหรือไม่ ฉะนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีความเข้าใจและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองตามมาตรการดังกล่าวเป็นมาตรฐานและแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้สรุปหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง พร้อมด้วยคำถาม - คำตอบ ที่มีการสอบถามแล้ว เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง รายละเอียดปรากฏตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง สำหรับกรณีจดทะเบียนขายฝาก และกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อ จะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่ กรมที่ดินได้ส่งเรื่องให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง พิจารณาแล้ว ผลการพิจารณาเป็นประการใดจะได้แจ้งให้ทราบต่อไป ในชั้นนี้ หากมีกรณีขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง แต่เป็นการจดทะเบียนประเภทขายฝาก หรือคู่กรณีฝ่ายผู้ซื้อเป็นนิติบุคคลให้พนักงานเจ้า

หน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ โดยชี้แจงให้ผู้ขอทราบว่า การจดทะเบียนประเภทขายฝาก หรือคู่กรณีฝ่ายผู้ซื้อเป็นนิติบุคคล จะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีหรือไม่นั้น ขณะนี้อยู่ระหว่างส่งเรื่องหารือไปยังสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง หน่วยงานที่เป็นผู้เสนอมาตรการดังกล่าว หากผู้ขอมีความจำเป็นต้องจดทะเบียนโดยไม่อาจรอผลการพิจารณาจากสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ฯ ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติไว้ก่อนและการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไป มิได้หมายความเป็นที่แน่นอนว่าผู้ขอจะต้องได้รับค่าธรรมเนียมคืน ผู้ขอจะได้รับค่าธรรมเนียมคืนหรือไม่ ย่อมขึ้นอยู่กับว่าการจดทะเบียนประเภทขายฝากหรือคู่กรณีฝ่ายผู้ซื้อเป็นนิติบุคคลจะเข้าข่ายมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองหรือไม่ และเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการติดต่อขอคืนค่าธรรมเนียม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่าเมื่อจดทะเบียนประเภทขายฝาก หรือคู่กรณีฝ่ายผู้ซื้อเป็นนิติบุคคลรายใดไปโดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ ให้จัดทำบัญชีไว้เป็นหลักฐาน เพื่อที่เมื่อใดได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ฯ และกรมที่ดินแจ้งแนวทางปฏิบัติมาให้ทราบแล้ว จะได้ทราบว่าจะต้องแจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนรายใดมาติดต่อเพื่อดำเนินการเรื่องค่าธรรมเนียมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

สรุปหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง พร้อมด้วยคำถาม - คำตอบ

หลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายและจำนองตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

๑. อสังหาริมทรัพย์ที่ขายต้องเป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ

๒. "สิ่งปลูกสร้างอื่น" ตาม ๑. ต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าโดยสภาพไม่ได้ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เช่น โกดังเก็บของ ย่อมไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๓. ผู้ขายต้องเป็นบุคคลธรรมดา เนื่องจากนิติบุคคลไม่สามารถมีชื่ออยู่อาศัยในทะเบียนบ้านได้

๔. ผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม ซึ่งหมายความดังนี้

๔.๑ คำว่า "อสังหาริมทรัพย์นั้น" หมายถึง บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรือห้องชุดที่ขายเท่านั้น ไม่รวมถึงที่ดิน

๔.๒ กรณีขายบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรือห้องชุด เพียงอย่างเดียว และอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีเจ้าของหลายคน และเจ้าของทั้งหมดขาย ไม่จำเป็นว่าผู้ขายทุกคนต้องมีชื่อในทะเบียนหลังที่ขาย ผู้ขายคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านก็ได้รับสิทธิ

ตัวอย่าง บ้านเป็นของ ก. ข. ค. รวมสามคน แต่ทะเบียนบ้านมีชื่อ ก. เพียงคนเดียวและมีชื่อมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้าน ต่อมา ก. ข. ค. ขายบ้านร่วมกัน ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมจากราคาประเมินบ้านทั้งจำนวน

๔.๓ กรณีขายบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น พร้อมที่ดิน ที่จะได้รับสิทธิ ผู้ขายต้องเป็นเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้าน แต่ไม่จำเป็นว่าผู้ขายทุกคนต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน ผู้ขายคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านก็ได้รับสิทธิ

ตัวอย่างที่ ๑ ที่ดินและบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. แต่ทะเบียนบ้านมีชื่อ ค. เพียงคนเดียวและมีชื่อมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้าน ต่อมา ก. ข. ค. พร้อมใจกันขายที่ดินและบ้านดังกล่าว ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมการขายจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและบ้านทั้งจำนวน

ตัวอย่างที่ ๒ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. ภายหลังมีการปลูกบ้านลงบนที่ดินโดยบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ค. เพียงคนเดียว และในทะเบียนบ้านก็มีชื่อ ค. เพียงคนเดียว กรณี ก. ข. ค. ขายที่ดินพร้อมบ้านในคราวเดียวกันจะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินและบ้านส่วนของ ค. เนื่องจาก ก. กับ ข. ไม่ใช่เจ้าของบ้านที่ขาย ส่วนของ ก. ข. จึงเป็นเรื่องขายแต่ที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๓ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. ภายหลังมีการปลูกบ้านลงบนที่ดินโดยบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ค. เพียงคนเดียว แต่ ค.ไม่ได้ย้ายชื่อเข้าในทะเบียนบ้าน คงมีแต่ ก. กับ ข. เท่านั้นที่ย้ายชื่อเข้าอยู่ในทะเบียนบ้าน ถ้าต่อมา ก. ข. ค. ร่วมกันขายที่ดินและบ้าน ก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม เพราะแม้ ก. กับ ข. มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่เมื่อไม่ใช่เจ้าของบ้านก็มิใช่ผู้ขายบ้าน ขายได้แต่ที่ดิน ส่วน ค. แม้ว่าจะเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและบ้านแต่เมื่อ ค. ผู้ขายไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๕. การลดค่าธรรมเนียมการจำนอง ต้องเป็นกรณีซื้อ บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือซื้อห้องชุด ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมแล้ว จดทะเบียนจำนองต่อไปในวันเดียวกัน โดยลดให้เฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายเรียกเก็บตามอัตราปกติ

การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

เนื่องจากการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด ที่จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการดังกล่าวต้องปรากฏว่าผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ส่วนการขายซึ่งได้รับการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองจะได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะด้วยหรือไม่ ต้องเป็นไปตามประมวลรัษฎากรและแนวทางปฏิบัติที่กรมสรรพากรแจ้งให้ทราบและถือปฏิบัติ เช่น

(๑) กรณี นาย ก. ได้ซื้อที่ดินพร้อมบ้านมานานกว่า ๓ ปี โดยนาย ก. มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งที่ดินและบ้าน การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านในกรณีนี้จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองและได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย ทั้งนี้ ตามข้อ ๔(๓) ตามที่กรมสรรพากรแจ้งทางปฏิบัติให้กรมที่ดินทราบตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑ / ๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

(๒) กรณี นาย ก. และ นาย ข. ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมบ้านมานานกว่า ๓ ปี โดยนาย ก. เพียงผู้เดียว มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งที่ดินและบ้าน การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านในกรณีนี้จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ

๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง แต่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมซื้อขาย โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน และได้ขายที่ดินพร้อมบ้านไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้าน อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ตามข้อ ๗ (๒) ตามหนังสือกรมสรรพากรและหนังสือกรมที่ดินตาม (๑)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์

การลดค่าธรรมเนียมการขายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เป็นคนละกรณีกับการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ฉะนั้น แม้ว่าการจดทะเบียนขายจะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามปกติ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร สำหรับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๔) พ.ศ. ๒๕๔๘ สำหรับการยกเว้นอากรแสตมป์ ฉะนั้นผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียน เมื่อการขายอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้นตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรจึงไปติดต่อขอคืนภาษีเงินได้และอากรแสตมป์กับสำนักงานสรรพากรพื้นที่ต่อไป

ประเด็นปัญหาที่มีการสอบถามจำนวนมาก

คำถามที่ ๑ ที่ดินเป็นของ นาย ก. ส่วนบ้านเป็นของนาย ข. และมีชื่อนาย ข.อาศัยอยู่ในทะเบียนบ้านมานานกว่าหนึ่งปีแล้ว ซึ่งตามหลักเกณฑ์ หากนาย ก. ขายเฉพาะที่ดิน ย่อมไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนนาย ข. ขายบ้านย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมในส่วนของบ้าน ปัญหาว่า หากเป็นกรณีที่ นาย ก. และนาย ข. ต้องการขายทั้งที่ดินและบ้านพร้อมกัน โดยนาย ก. ให้ นาย ข. เข้าชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเพียงเล็กน้อย เพื่อให้ได้ชื่อว่าเป็นเจ้าของที่ดิน แล้วร่วมกันขายที่ดินและบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนทั้ง ก. และ ข. หรือไม่

คำตอบ โดยหลักการ การขายที่ดินพร้อมบ้านที่จะได้รับสิทธิลดค่าธรรมเนียมทั้งบ้านและที่ดินผู้ขายจะต้องเป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน และผู้ขายคนใดคนหนึ่งจะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งคำว่า “อสังหาริมทรัพย์นั้น” ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยหมายถึงบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น (และห้องชุด) ไม่รวมถึงที่ดิน ดังนั้น กรณีนี้ นาย ก.

เป็นผู้ขายเฉพาะที่ดิน จึงไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วน นาย ข. เมื่อเป็นเจ้าของบ้านและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนบ้านและการโอนที่ดินเฉพาะที่ตนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

คำถามที่ ๒ กรณีขายให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้สถาบันการเงินในกรณีของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ซึ่งปัจจุบันการโอนและการจำนองกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ปัญหาว่า ถ้าการขายนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ผู้ขอจะขอรับสิทธิลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองและขอรับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ตามมาตรการปรับปรุงโครางสร้างหนี้ได้หรือไม่

คำตอบ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยกรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ไม่ได้กำหนดว่าการลดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นภาษีอากรจะได้สิทธิต้องเป็นไปตามมาตรการเดียวกันเท่านั้น ดังนั้น การลดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ จึงอาจเป็นคนละมาตรการกันได้กรณีตามคำถามผู้ขอจึงมีสิทธิเลือกได้ว่าขอรับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองและขอยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ ตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอจดทะเบียนยืนยันไว้เป็นหลักฐานว่า ขอรับลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ตามมาตรการใด

คำถามที่ ๓ กรณีที่ดินและบ้านได้มาระหว่างสมรส แต่สามีหรือภริยาเพียงคนเดียวมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และภริยาหรือสามีอีกฝ่ายหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านมานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินนั้น ในการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ เมื่อที่ดินและบ้านได้มาระว่างสมรสถือเป็นสินสมรส แม้หลักฐานทางทะเบียนจะมีชื่อสามีหรือภริยาถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงฝ่ายเดียว ก็ต้องถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของคู่สมรสทั้งสองฝ่าย การที่สามีหรือภริยาผู้มีชื่อในทางทะเบียนทำการขายที่ดินพร้อมบ้านที่เป็นสินสมรสจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมอย่างไรก็ดี เพื่อให้ปรากฏสิทธิในทางทะเบียน ควรแนะนำให้ผู้ขายจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสให้ปรากฏในทางทะเบียนเสียก่อน ซึ่งในการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสจะเสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท เมื่อจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสแล้วจึงให้สามีภริยาจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างร่วมกัน

คำถามที่ ๔ กรณีซื้อมาแต่ที่ดิน แล้วปลูกบ้านขึ้นเอง เมื่อขายที่ดินพร้อมบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งที่ดินและบ้านหรือไม่

คำตอบ หากผู้ขายที่ดินและบ้านมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ปลูกสร้างขึ้นเองเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๕ กรณีซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้จากการขายทอดตลาด ผู้ซื้อไม่สามารถหาหลักฐานทะเบียนบ้านของผู้ขายได้ จะนำแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร จากฐานข้อมูลการทะเบียน สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย (ท.ร.๑๔ / ๑) มาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับลดค่าธรรมเนียมได้หรือไม่

คำตอบ หากแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร จากฐานข้อมูลการทะเบียน สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย (ท.ร.๑๔ / ๑) ปรากฏหลักฐานเป็นที่แน่ชัดว่า ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงมหาดไทย ผู้ขอสามารถใช้หลักฐานดังกล่าวประกอบการขอรับลดค่าธรรมเนียมได้

คำถามที่ ๖ กรณีซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อนำหลักฐานทะเบียนบ้านของผู้ขายมาแสดง ปรากฏว่า ผู้ขายเคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายมาเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน แต่ผู้ขายได้ถึงแก่กรรมและถูกจำหน่ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ในการจดทะเบียนโอนจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ กรณีนี้แม้ผู้ขายจะถึงแก่กรรมไปก่อน ผู้ซื้อก็ชอบที่จะนำหลักฐานการซื้อได้จากการขายทอดตลาดมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวได้ ดังนั้น เมื่อผู้ขายเคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายมาเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน แม้ผู้ขายได้ถึงแก่กรรมและถูกจำหน่ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ในการจดทะเบียนโอนย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๗ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ส่วนบ้านในที่ดินเป็นของนาย ก. แต่นาย ก. ไม่ได้ย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้าน มีแต่นาย ข. และนาย ค. เท่านั้นที่ย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้านหลังดังกล่าวมากว่าหนึ่งปีแล้ว ปัญหามีว่าการที่นาย ก. นาย ข. และนาย ค. ขายที่ดินพร้อมบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ การขายบ้านพร้อมที่ดินที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองต้องปรากฏว่าผู้ขายเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและบ้าน โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขายเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านนั้นด้วย กรณีตามคำถาม เมื่อ ข. ค. ไม่ใช่เจ้าของบ้าน และ ก. แม้จะเป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน การขายที่ดินพร้อมบ้านของทั้งสามคนจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๘ กรณีที่ดินเป็นของ ก. ข. ค. สามคน แต่บ้านเป็นของ ก. คนเดียว และ ก. ก็มีชื่อในทะเบียนบ้านคนเดียว โดย ก. มีชื่อในทะเบียนบ้านมาแล้วกว่า ๑ ปี จะได้สิทธิทั้งที่ดินและบ้านหรือไม่

คำตอบ กรณีนี้จะได้สิทธิเฉพาะที่ดินและบ้านในส่วนของ ก. เท่านั้น ในส่วนของ ข. และ ค. ไม่ได้สิทธิ

คำถามที่ ๙ กรณีเจ้ามรดกตายปี พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่ ข. เป็นทายาทและมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่รับมรดกมาตั้งแต่ก่อนเจ้ามรดกตายจนถึงปัจจุบัน แต่จดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินพร้อมบ้านหลังดังกล่าว เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๘ แล้วจดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ บัญญัติให้ทรัพย์มรดกตกได้แก่ทายาททันทีที่เจ้ามรดกตาย เมื่อในประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นประการอื่นจึงต้องถือตามผลของกฎหมาย กล่าวคือ ข. ทายาทมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านตั้งแต่เจ้ามรดกตายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ การที่ทายาทขอรับโอนมรดกที่ดินเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเมื่อนาย ข. มีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่รับมรดกมากกว่าหนึ่งปีนับแต่เจ้ามรดกตาย ในการที่นาย ข. จดทะเบียนรับมรดกแล้วขายที่ดินและบ้านที่รับมรดกต่อไปในวันเดียวกัน ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม

(สำเนา)

กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖)
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช บัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๑๓ และมาตรา ๔๒ (๑๗) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๔๙๖ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๖๒) ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๐ (พ.ศ. ๒๕๔๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

"(๖๒) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

(ก) บ้าน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

(ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน

(ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ทั้งนี้ เฉพาะสำหรับกรณีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้มีเงินได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรกำหนด

การได้รับยกเว้นตามวรรคหนึ่ง ต้องปรากฏว่าภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีก่อนหรือนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้มีเงินได้ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ซึ่งมีลักษณะตาม (ก) (ข) หรือ (ค) เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนและให้ได้รับยกเว้นเท่ากับจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่เกินจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ ทั้งนี้ ให้ถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน"

ข้อ ๒ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกระทำตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๖ เป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๖

สมคิด จาตุศรีพิทักษ์
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่อัตราการขยายตัวของธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในปัจจุบันยังอยู่ในระดับต่ำ ทำให้มีผลกระทบต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ประกอบกับการที่ประชาชนซึ่งประสงค์จะขยายที่อยู่อาศัยของตนเองให้เหมาะสมกับสภาพการดำรงชีวิตโดยการขายที่อยู่อาศัยเดิมและซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ จะต้องรับภาระภาษีเงินได้จากการขายที่อยู่อาศัยหลังเดิมของตนเองด้วย ดังนั้นเพื่อเป็นการส่งเสริมให้ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ขายตัวเพิ่มขึ้น และบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยในกรณีดังกล่าว สมควรกำหนดให้เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรืออสังริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยผู้มีเงินได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเท่ากับจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้มีเงินได้ขายไป แต่ไม่เกินจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ที่ผู้มีเงินได้ได้ซื้อ เป็นเงินได้พึงประเมินที่ไม่ต้องนำมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ ๑๒๕)
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้น
ภาษีเงินได้สำหรับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแห่งเดิม
และต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๖๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้มีเงินได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญโดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ที่จะได้รับยกเว้น ไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดานั้นต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

(๑) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งไม่รวมถึงห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลและกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง

(๒) ผู้มีเงินได้จะใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการของตนเองด้วยก็ได้

(๓) กรณีผู้มีเงินได้ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ และได้โอนชื่อเข้ามาในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ก่อนที่จะขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมนั้น ผู้มีเงินได้จะมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายน้อยกว่า ๑ ปีก็ได้ แต่เมื่อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมไประยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมและอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่นับถึงวันขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมรวมกันแล้วต้องไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(๔) การมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึง ๑ ปี ให้ถือว่ามีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมาย

ว่าด้วยการทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(๕) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสของสามีภริยา คู่สมรส ทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(๖) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย อันเป็นแหล่งสำคัญของแต่ละคนโดยมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นั้น

ข้อ ๒ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตามข้อ ๑ นั้น ผู้มีเงินได้ซึ่งได้ถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากรไว้แล้วมีสิทธิขอคืนได้โดยจะต้องยื่นคำร้องขอคืนภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในกรณีดังกล่าวตามแบบที่อธิบดีกำหนด (แบบ ค.๑๐) ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่สาขาท้องที่ที่ผู้มีเงินได้มีภูมิลำเนา โดยจะต้องแนบหลักฐานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(๑) ต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าภาษีเงินได้ฉบับที่กรมที่ดินออกให้สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิม

(๒) สำเนาคู่ฉบับสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(3) สำเนาคู่ฉบับสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(๔) สำเนาทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของผู้มีเงินได้สำหรับอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ (ในกรณีมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร สำหรับอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมน้อยกว่า ๑ ปี ตามข้อ ๑ (๓))

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนสิทธิ์ และนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) **ศุภรัตน์ ควัฒน์กุล**
อธิบดีกรมสรรพากร

ที่มา ข้อมูลจากกรมสรรพากร

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๔)
พ.ศ. ๒๕๔๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘
เป็นปีที่ ๖๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นอากรแสตมป์ สำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัย บางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลยรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๔๙๖ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า "พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๔) พ.ศ. ๒๕๔๘"

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๓๗) ของมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐

"(๓๗) ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

(ก) บ้าน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

(ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน

(ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ทั้งนี้ เฉพาะกรณีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้โอนได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็น

เวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรกำหนด

การได้รับยกเว้นตามวรรคหนึ่ง ต้องปรากฏว่าภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีก่อนหรือนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้ขายได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ซึ่งมีลักษณะตาม (ก) (ข) หรือ (ค) เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน และให้ได้รับยกเว้นเท่ากับค่าอากรแสตมป์ที่คำนวณได้จากจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่เกินจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ ตามที่รัฐบาลได้มีนโยบายส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึงและเหมาะสมกับสถานะของผู้อยู่อาศัย ด้วยการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองให้มีสภาพคล่องนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระในการเสียภาษีอากรแสตมป์ สมควรยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และผู้ขายต้องได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัยด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๕๐)
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นอากรแสตมป์สำหรับรายรับจาก
การกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแห่งเดิมและ
ต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ (๓๗) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๔) พ.ศ. ๒๕๔๘ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นอากรแสตมป์สำหรับรายรับจากการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแห่งเดิมและต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ รายรับจากการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้มีเงินได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ที่จะได้รับยกเว้นอากรแสตมป์นั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

(๑) รายรับจากการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่ต้องเสียอากร ซึ่งไม่รวมถึงห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลและกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง

(๒) ผู้ที่ต้องเสียอากรจะใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการของตนเองด้วยก็ได้

(๓) กรณีผู้ที่ต้องเสียอากรได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ และได้โอนชื่อเข้ามาในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ก่อนที่จะขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมนั้น ผู้ที่ต้องเสียอากรจะมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายน้อยกว่า ๑ ปี ก็ได้ แต่เมื่อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมไประยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิม และอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่นับถึงวันขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมรวมกันแล้วต้องไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(๔) การมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมกันทั้งหมดถึง ๑ ปี ให้ถือว่ามีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมาย

(๕) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสของสามี ภริยา คู่สมรส ทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(๖) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญของแต่ละคน โดยมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับสิทธิยกเว้นอากรแสตมป์จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นั้น

ข้อ ๒ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รายรับจากการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ตามข้อ ๑ นั้น ผู้ที่ต้องเสียอากรซึ่งได้ชำระค่าอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ไว้แล้วมีสิทธิขอคืนได้โดยจะต้องยื่นคำร้องขอคืนค่าอากรแสตมป์ในกรณีดังกล่าวตามแบบที่อธิบดีกำหนด (แบบ ค.๑๐) ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่สาขาท้องที่ที่ผู้ที่ต้องเสียอากรมีภูมิลำเนา โดยจะต้องแนบหลักฐานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(๑) ต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าอากรแสตมป์ฉบับที่กรมที่ดินออกให้ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิม

(๒) สำเนาคู่ฉบับสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิม ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(๓) สำเนาคู่ฉบับสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(๔) สำเนาทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของผู้ที่ต้องเสียอากร สำหรับอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ (ในกรณีมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร สำหรับอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมน้อยกว่า ๑ ปี ตามข้อ ๑(๓))

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) **ศิโรตม์ สวัสดิ์พาณิชย์**
(นายศิโรตม์ สวัสดิ์พาณิชย์)
อธิบดีกรมสรรพากร

ที่มา ข้อมูลจากกรมสรรพากร

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๕๓๕๔ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตามมาตรการ ส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๕๒๘๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๓๐๖๓ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๓ / ๔๘๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ จำนวน ๒ ฉบับ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งสรุปหลักเกณฑ์และแนวคำวินิจฉัย กรณีการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายและจำนองตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ดังกล่าว มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ พร้อมทั้งแจ้งมาด้วยว่ากรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝาก และกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อ จะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่ กรมที่ดินได้ส่งเรื่องให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง เจ้าของมาตรการลดค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการขายบ้านมือสองพิจารณา ผลการพิจารณาของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังเป็นประการใดจะได้แจ้งให้ทราบต่อไป นั้น

บัดนี้ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้แจ้งผลการพิจารณาให้ทราบแล้วสรุปได้ว่า การจดทะเบียนขายฝากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้ออยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. ส่วนเหตุผลและรายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือสำนักงานเศรษฐกิจการคลังที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ กค ๑๐๐๓ / ๔๘๓

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖ กท. ๑๐๔๐๐

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ๐๓๘๕ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินขอหารือเกี่ยวกับการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เพื่อให้แนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินเป็นไปตามเจตนารมณ์ของมาตรการ ฯ นั้น

สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า

๑. กรณีจดทะเบียนขายฝาก

แม้ว่าตามมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายอย่างหนึ่งซึ่งกรรมสิทธิ์ตกอยู่แก่ผู้ซื้อ เพียงแต่มีข้อตกลงให้ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้แต่ในทางปฏิบัติโดยทั่วไปปรากฏว่า การขายฝากมีที่มาจากการกู้ยืมเงิน โดยโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อเพื่อเป็นหลักประกัน ดังนั้น เจตนาของการขายฝากจึงมิใช่เพื่อการซื้อหามาเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามเจตนารมณ์ของมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึงและเหมาะสมกับสถานะของผู้อยู่อาศัยดังนั้น การจดทะเบียนขายฝากจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

๒. กรณีผู้ซื้อเป็นนิติบุคคล

ในการส่งเสริมและสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน การเสริมสร้างสภาพคล่องให้แก่ประชาชนผู้มีความต้องการขายที่อยู่อาศัยแห่งเดิมเพื่อนำเงินไปหาซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ให้มีความเหมาะสมกับสถานะนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญหนึ่ง ดังนั้นในการซื้อขายบ้านมือสองไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต่างก็ก่อให้เกิดอุปสงค์ในตลาดอันเป็นการเสริมสร้างสภาพคล่องให้แก่ตลาดบ้านมือสองทั้งสิ้น นอกจากนี้ ในด้านของการยกเว้นภาษีตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองก็มิได้จำกัดเรื่องสถานะของผู้ซื้อ เพียงแต่กำหนดลักษณะของผู้ขายและลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเงื่อนไขของการนำเงินที่ขายได้ดังกล่าวไปซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ภายในระยะเวลาที่กำหนดเท่านั้น ดังนั้น จึงเห็นว่า การลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองควรมีเงื่อนไขเฉพาะในประเด็นลักษณะของ

ผู้ชายและลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับการยกเว้นภาษี และสำหรับผู้ซื้อที่เป็นนิติบุคคลก็สมควรได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมาตรการ ฯ ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สมชัย สัจจพงษ์**
(นายสมชัย สัจจพงษ์)
รองผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายภาษี
โทร. ๐ - ๒๒๗๓ - ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๐
โทรสาร ๐ - ๒๒๗๓ - ๙๐๘๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๕๙๒๙ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

เรื่อง กำชับเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจัดเก็บหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ข. น.ส. ๓ ก.) ที่ออกโฉนดที่ดินแล้ว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๓๐๕๓๘ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๔๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ นส.๓ ข. น.ส. ๓ ก) ที่ออกโฉนดที่ดินแล้ว เพื่อให้สำนักงานที่ดินแต่ละแห่งปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันและสามารถตรวจสอบได้ นั้น

เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีเจ้าของที่ดินได้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ นส.๓ ข. น.ส. ๓ ก) แล้วแต่กรณีไปขอออกโฉนดที่ดินแล้ว แต่เจ้าหน้าที่ไม่ได้หมายเหตุการออกโฉนดที่ดินโดยการขีดคร่อมในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตรงกัน ทำให้เกิดกรณีเจ้าของที่ดินที่ไม่สุจริตได้ไปขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวแล้วทำนิติกรรมต่อไปหรือกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ ก็เกิดกรณีเจ้าหน้าที่แจ้งหลักทรัพย์ซึ่งเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ นส.๓ ข. น.ส. ๓ ก) ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้หมายเหตุการออกโฉนดที่ดินและขีดคร่อมให้ทราบไปโดยคลาดเคลื่อน จนทำให้มีการนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวไปขายทอดตลาด เป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อทางราชการ

ฉะนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายดังกล่าว จึงขอให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ได้ให้ความสนใจและถือปฏิบัติตามหนังสือเวียนที่อ้างถึงดังกล่าวโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการหมายเหตุในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งในฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน อย่าให้มีข้อบกพร่องตามนัยที่กล่าวข้างต้นเกิดขึ้นอีก

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**

(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๘๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๕๘๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๓๓๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๖๐๕๒ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อ ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ธปท.ฝกช.(๒๑) ๑๗๕ / ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไปแล้ว นั้น

เนื่องจากมีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ กรณีคนต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดชำระค่าห้องชุดโดยใช้เงินสด (เงินบาทหรือเงินตราต่างประเทศ) บัตรเครดิตหรือเช็ค แต่คนต่างด้าวไม่มีหลักฐานการนำเงินเข้ามาในราชอาณาจักร กรมที่ดินจึงขอทราบทางปฏิบัติไปยังธนาคารแห่งประเทศไทย

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้พิจารณาให้ความเห็นสรุปได้ ดังนี้

๑. กรณีชำระเงินมัดจำเป็นเงินสด

๑.๑ ชำระเป็นเงินบาทต้องมีหลักฐานซึ่งแสดงที่มาของเงินนั้นมาประกอบ เช่น

๑.๑.๑ นำเงินบาทติดตัวมาจากต่างประเทศ ต้องแสดงหลักฐานใบสำแดงการนำเงินบาทเข้ามาในประเทศ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมศุลกากรประทับตราและลงชื่อแล้ว

๑.๑.๒ เป็นเงินบาทที่ได้จากการนำเงินตราต่างประเทศมาขายรับบาท ต้องแสดงหลักฐานการขายเงินตราต่างประเทศหรือใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์

๑.๑.๓ เป็นเงินบาทที่ถอนจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศต้องแสดงหลักฐานใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์

๑.๑.๔ เป็นการถอนเงินบาทผ่านเครื่อง ATM (Automatic Teller Machine) ต้องแสดงหลักฐานหนังสือรับรองจากธนาคารผู้ให้บริการจ่ายเงินตามบัตร ATM ว่าได้มีการเรียกเก็บเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตามจำนวนดังกล่าวจริง

๑.๒ ชำระเป็นเงินตราต่างประเทศ ต้องแสดงหลักฐานการขายหรือฝากเงินตราต่าง

ประเทศนั้นกับธนาคารพาณิชย์ตามระเบียบ โดยระบุวัตถุประสงค์ในการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศว่า เป็นเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุดให้แก่คนต่างด้าว พร้อมระบุชื่อผู้ชำระเงิน และใช้หลักฐานการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศ หรือใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์เป็นหลักฐานการนำเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

๒. กรณีชำระเงินมัดจำโดยใช้บัตรเครดิตหรือเช็ค ต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

๒.๑ หนังสือรับรองของบริษัทบัตรเครดิต หรือ

๒.๒ หนังสือรับรองของธนาคารผู้ให้บริการจ่ายเงินตามบัตรเครดิตหรือเช็ค

โดยให้รับรองว่าได้มีการเรียกเก็บเงินตามบัตรเครดิตหรือเช็คจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตามจำนวนดังกล่าวจริง

๓. หนังสือของธนาคารในต่างประเทศที่คนต่างด้าวนั้นฝากเงินอยู่ ซึ่งรับรองว่า ได้มีการถอนเงินจากธนาคารในต่างประเทศ เพื่อนำมาชำระค่าห้องชุดในประเทศไทย เมื่อนำมาใช้ประกอบหลักฐานการชำระเงินมัดจำเป็นเงินสด หรือการชำระเงินมัดจำโดยใช้บัตรเครดิตหรือเช็ค สามารถใช้เป็นหลักฐานว่ามีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรได้โดยอนุโลม

๔. ตามหลักเกณฑ์ทั่วไปการนำเงินสด บัตรเครดิตหรือเช็ค มาชำระเป็นเงินมัดจำ ควรให้คนต่างด้าวแสดงหลักฐานที่มาของเงินนั้น โดยแสดงหลักฐาน ดังนี้

๔.๑ หลักฐานการขายเงินตราต่างประเทศ หรือ

๔.๒ ใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ หรือ

๔.๓ หนังสือรับรองการเรียกเก็บเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้บริการ หรือ

๔.๔ หลักฐานอื่นใด ซึ่งสามารถบ่งชี้ที่มาของเงิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๑ - ๙๑๘๙ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๒ - ๐๖๒๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๓๗

ธนาคารแห่งประเทศไทย

๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ธปท.ฝกช. (๒๑) ๑๗๕ / ๒๕๔๙ เรื่อง ขอหารือเรื่องหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศ เข้ามาในราชอาณาจักรที่ต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ๐๐๐๘๐ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๙ ขอหารือเกี่ยวกับหลักฐานแสดงการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุดของคนต่างด้าวเพิ่มเติม ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ธนาคารแห่งประเทศไทยขอเรียน ดังนี้

๑. หลักฐานการชำระเงินมัดจำเป็นเงินสด ถ้าชำระเป็นเงินบาทจะไม่สามารถใช้เป็นหลักฐานการนำเงินเข้ามาในราชอาณาจักรได้ เนื่องจากไม่สามารถบ่งชี้ที่มาของเงินสดนั้นได้ว่าที่มาของเงินนั้นเป็นเงินที่ได้จากการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาขายหรือถอนจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือไม่ ดังนั้น อาจจะต้องมีหลักฐานอื่นที่บ่งชี้ที่มาของเงินนั้นมาประกอบ เช่น

๑.๑ กรณีนำเงินบาทติดตัวมาจากต่างประเทศ ต้องแสดงหลักฐานใบสำแดงการนำเงินบาทเข้ามาในประเทศที่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมศุลกากรประทับตราและลงชื่อแล้ว

๑.๒ กรณีเป็นเงินบาทที่ได้จากการนำเงินตราต่างประเทศมาขายรับบาทต้องแสดงหลักฐานการขายเงินตราต่างประเทศหรือใบแจ้งเงิน โอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์

๑.๓ กรณีเป็นเงินบาทที่ถอนจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศต้องแสดงหลักฐานใบแจ้งเงิน โอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์

๑.๔ กรณีเป็นการถอนเงินบาทผ่านเครื่อง ATM (Automatic Teller Machine) ต้องมีหนังสือรับรองจากธนาคารผู้ให้บริการจ่ายเงินตามบัตร ATM ว่าได้มีการเรียกเก็บเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตามจำนวนดังกล่าวจริง

สำหรับกรณีการชำระเงินมัดจำเป็นเงินสดสกุลเงินตราต่างประเทศ ผู้รับเงินจะต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นกับธนาคารพาณิชย์ตามระเบียบ โดยระบุวัตถุประสงค์ในการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศว่าเป็นเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวพร้อมระบุชื่อ ผู้ชำระเงิน และใช้หลักฐานการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศหรือใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์มาเป็นหลักฐานการนำเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

๒. หลักฐานการชำระเงินมัดจำโดยใช้บัตรเครดิตหรือเช็ค โดยปกติจะไม่สามารถพิสูจน์แหล่งที่มาของเงินได้ว่าเป็นการนำเงินเข้ามาในราชอาณาจักรหรือไม่ ดังนั้น อาจจะต้อง

มีหนังสือรับรองจากบริษัทบัตรเครดิต ธนาคารผู้ให้บริการจ่ายเงินตามบัตรเครดิตหรือเช็คเพิ่มเติมว่าได้มีการเรียกเก็บเงินตามบัตรเครดิตหรือเช็คจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตามจำนวนดังกล่าวจริง ซึ่งหนังสือรับรองดังกล่าวถือได้ว่าเป็นหลักฐานการนำเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

๓. หนังสือจากธนาคารในต่างประเทศที่ลูกค้าต่างด้าวนั้นฝากเงินอยู่ ซึ่งรับรองว่าได้มีการถอนเงินจากธนาคารในต่างประเทศเพื่อนำมาชำระค่าห้องชุดในประเทศไทย เมื่อนำมาใช้ประกอบกับหลักฐานการชำระเงินมัดจำเป็นเงินสดหรือการชำระเงินมัดจำโดยใช้บัตรเครดิตหรือเช็คสามารถใช้เป็นหลักฐานว่ามีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรได้โดยอนุโลม

๔. ตามหลักเกณฑ์ทั่วไปการนำเงินสด บัตรเครดิตหรือเช็ค มาชำระเป็นเงินมัดจำควรให้ลูกค้าต่างด้าวแสดงหลักฐานที่มาของเงินนั้น โดยแสดงหลักฐานการขายเงินตราต่างประเทศหรือ ใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์มาเป็นหลักฐานการนำเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหนังสือรับรองการเรียกเก็บเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้บริการ หรือหลักฐานอื่นใด ซึ่งสามารถบ่งชี้ที่มาของเงินประกอบการพิจารณาอนุญาตได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิตยา พิบูลย์รัตนกิจ**
(นางสาวนิตยา พิบูลย์รัตนกิจ)
ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายตลาดการเงิน
แทนผู้ว่าการ

ส่วนกำกับการแลกเปลี่ยนเงิน
ฝ่ายกำกับการแลกเปลี่ยนเงินและสินเชื่อ
สายตลาดการเงิน
โทร. ๐ - ๒๒๘๓ - ๕๑๖๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๖๓๓๘ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ มีนาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับแจ้งจากคณะทำงานแก้ไขปัญหาหนี้สินนอกระบบในพื้นที่ว่า จากผลการเดินทางไปตรวจสอบข้อเท็จจริงในพื้นที่ที่มีปัญหาแล้วได้ข้อมูลมาว่า มีเจ้าหน้าที่ที่ดินบางคนปฏิบัติหน้าที่ในลักษณะเป็นประโยชน์แก่เจ้าหนี้ เช่น กรณีจดทะเบียนจำนอง เจ้าหน้าที่ได้สอบสวนสิทธิ ฯ ผู้รับจำนองเพียงฝ่ายเดียว โดยไม่ได้สอบสวนสิทธิ ฯ ผู้จำนอง จึงขอให้กรมที่ดินกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ปฏิบัติตามระเบียบด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติกรรมสองฝ่าย นอกจากคู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมายื่นคำขอและลงลายมือชื่อในชั้นสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ยังจะต้องทำการสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่กรณี รวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยถือปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๔ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมดไม่ชอบไปด้วย เนื่องจากกระทำโดยไม่มีอำนาจและไม่ถูกต้องตามขั้นตอนหรือวิธีการ อันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้สำหรับการกระทำนั้น

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า ในการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติกรรมสองฝ่ายให้สอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยปฏิบัติตามวิธีการและขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๖๘๐๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ มีนาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตาม มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ เฉพาะ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

๒. แบบหนังสือรับรองการรับชำระหนี้ของเกษตรกร จำนวน ๑ ฉบับ

๓. ตัวอย่างเอกสารการจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย จำนวน ๓ ฉบับ

๔. ตัวอย่างเอกสารการจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) จำนวน ๓ ฉบับ

ด้วยกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (กองทุน) ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคล ไม่เป็นส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ ตามมาตรา ๕ และมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้มีหนังสือหารือแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุน ตามมาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ ว่าในการที่เกษตรกรจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและโอนทรัพย์หลักประกันให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนตามนัยมาตราดังกล่าวจะมีวิธีการและขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อตามมาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดว่า เมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรแล้ว ให้ทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุน ฉะนั้น ทันทีที่กองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็นของกองทุนโดยผลของกฎหมาย ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนตามข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงเป็นการโอนโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและ

พัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่ายคือ เกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่โอนเป็นที่ดิน) พร้อมด้วยหนังสือรับรองการรับชำระหนี้ของเกษตรกรตามแบบที่ส่งมาด้วย ๒ ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนกรณีกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรตามมาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ สามารถดำเนินการได้ใน ๒ กรณี ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของเกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุน (ผู้รับโอน) กล่าวคือ

๑. กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” สำหรับการจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฯ (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) คำขอโอนตามกฎหมาย (ท.ด. ๙) และการจดบันทึกรายการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างที่ส่งมาด้วย ๓

๒. กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้วจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหนี้ของเกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่างการจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” สำหรับการจัดทำ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฯ (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) คำขอโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (ท.ด. ๙) และการจดบันทึกรายการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างที่ส่งมาด้วย ๔

การจดทะเบียนตาม ๑. และ ๒. ทั้งกรณีไถ่ถอนจากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๓๗ / ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ สำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ การโอนอสังหาริมทรัพย์จากเกษตรกรให้แก่กองทุน จะได้รับการยกเว้นต่อเมื่อมีพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรออกมายกเว้นให้ ซึ่งขณะนี้ร่างพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการของกรมสรรพากร ยังไม่มีผลบังคับใช้ ดังนั้น หากมีกรณีขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุน

ก่อนที่พระราชกฤษฎีกาที่ให้ยกเว้นภาษีอากรมีผลบังคับใช้ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ให้ยกเว้นภาษีอากรมีผลบังคับใช้แล้ว ผู้เสียภาษีอากรจึงไปยื่นเรื่องขอคืนภาษีอากรที่เสียไป ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ตัวอย่างหนังสือ
สำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
หนังสือรับรองการรับชำระหนี้ของเกษตรกร

ตามที่พระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๔๔ เรื่องการแก้ไขปัญหาหนี้ของเกษตร ให้มีการจัดตั้งสำนักขึ้นเรียกว่า "สำนักจัดการหนี้ของเกษตรกร" ตามมาตรา ๓๗ / ๕ นั้น

เกษตรกรเมื่อยื่นคำขอขึ้นทะเบียนเกษตรกรต่อสำนักจัดการหนี้ของเกษตร และสำนักจัดการหนี้ของเกษตรกรได้ตรวจสอความมีอยู่จริงของหนี้และหลักประกันที่ถูกต้องแล้ว ตามมาตรา ๓๗ / ๖

การจัดการหนี้ของเกษตรกรที่เป็นหนี้ในระบบตามโครงการส่งเสริมของรัฐโครงการใดที่คณะกรรมการเห็นว่าไม่ประสบความสำเร็จให้ได้รับการพิจารณาช่วยเหลือ ตามมาตรา ๓๗ / ๗ และหนี้ในระบบที่มิใช่โครงการส่งเสริมของรัฐโครงการใดเมื่อคณะกรรมการจัดการหนี้ของเกษตรกรอนุมัติโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการจัดการหนี้ของเกษตรกรมีอำนาจชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ตามมาตรา ๓๗ / ๙ ในส่วนการชำระหนี้ดังกล่าวกองทุนและเกษตรกรที่เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหายกำหนดให้จดทะเบียน ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.บ. ฉบับนี้ให้กองทุนและเกษตรกรได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียน ไม่ว่าจะเป็นในฐานะผู้โอนหรือผู้รับโอนก็ตาม ตามมาตรา ๓๗ / ๑๐

ฉะนั้น สำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรจึงมอบหนังสือรับรองฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า นาย / นาง / นางสาว ..... ได้ผ่านการตรวจสอบ ตามระเบียบหลักเกณฑ์ วิธีการและข้อบังคับของกองทุน ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้มีชื่อดังกล่าวข้างต้นถือเป็นบุคคลที่เข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ทุกประการ

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ. ๒๕๔๙

(นางจุฬารัตน์ นิรัติศยกุล)
รักษาการในตำแหน่งเลขาธิการ
สำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตร

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
พ.ศ. ๒๕๔๒

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๒
เป็นปีที่ ๕๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรให้มีกฎหมายว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ฯลฯ

มาตรา ๕ ให้จัดตั้งกองทุนขึ้นกองทุนหนึ่ง เรียกว่า "กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร"

ให้กองทุนเป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์ดังนี้

ฯลฯ

มาตรา ๘ กองทุนมีอำนาจกระทำกิจการต่าง ๆ ภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๕ อำนาจเช่นว่านี้ให้รวมถึง

(๑) ถือกรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครอง และมีทรัพยสิทธิต่าง ๆ

(๒) ก่อตั้งสิทธิ หรือกระทำนิติกรรมใด ๆ ทั้งในและนอกราชอาณาจักร

(๓) ให้องค์กรเกษตรกรกู้ยืมเงินเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร

(๔) กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทุน

ฯลฯ

มาตรา ๘ / ๑ [๑] ห้ามมิให้บุคคลใดยกอายุความขึ้นต่อสู้กับกองทุนในเรื่องทรัพย์สินของกองทุนที่ใช้หรือได้มาเพื่อการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัตินี้

ทรัพย์สินของกองทุนไม่อยู่ในความรับผิดแห่งการบังคับคดี

ฯลฯ

มาตรา ๑๐ กองทุนไม่เป็นส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

รายรับของกองทุนให้นำเข้าสมทบกองทุนโดยไม่ต้องนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน

ฯลฯ

มาตรา ๒๑ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๕) ออกข้อบังคับว่าด้วยการปฏิบัติงานของเลขาธิการและการมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติงานแทนเลขาธิการ

ฯลฯ

ให้เลขาธิการมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานของสำนักงานเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๕ ให้เลขาธิการเป็นผู้บังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้างของสำนักงานและรับผิดชอบการบริหารกิจการของสำนักงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทุน และตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่คณะกรรมการและคณะกรรมการบริหารกำหนด

ฯลฯ

มาตรา ๒๙ให้เลขาธิการเป็นผู้แทนของกองทุนในกิจการของกองทุนที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

นิติกรรมที่กระทำใดฝ่าฝืนข้อบังคับที่คณะกรรมการกำหนด ย่อมไม่ผูกพันกองทุนเว้นแต่คณะกรรมการจะให้สัตยาบัน

ฯลฯ

มาตรา ๓๓ ให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติแผนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในกรณีที่แผนนั้นมีโครงการที่อยู่ในอำนาจพิจารณาของคณะกรรมการบริหารด้วย ให้พิจารณาโครงการนั้นไปพร้อมกัน และให้แจ้งผลการพิจารณาให้องค์กรเกษตรกรทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแผน

ฯลฯ

---

[๑] มาตรา ๘ / ๑ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

มาตรา ๓๔ ให้เลขาธิการมีอำนาจพิจารณาอนุมัติโครงการฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรที่มีวงเงินไม่เกินห้าแสนบาท

ให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาอนุมัติโครงการฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรที่มีวงเงินเกินกว่าห้าแสนบาท

ฯลฯ

มาตรา ๓๗ / ๙ [๒] เกษตรซึ่งเป็นหนี้ในระบบที่มิใช่โครงการส่งเสริมของรัฐ เมื่อคณะกรรมการจัดการหนี้ของเกษตรกรอนุมัติให้ความเห็นชอบของคณะกรรมการให้มีอำนาจหน้าที่จัดการหนี้ของเกษตรกรรายใดแล้ว ให้คณะกรรมการจัดการหนี้ของเกษตรมีอำนาจชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยการจ่ายเป็นเงินสด พันธบัตรรัฐบาล หรือตั๋วเงิน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด

เมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุน และเกษตรกรจะได้รับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุนโดยการเช่าซื้อ หรือซื้อ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด

ฯลฯ

มาตรา ๓๗ / ๑๐ [๓] กองทุนและเกษตรกรที่เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กองทุนและเกษตรกรได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม และภาษีอากรในการจดทะเบียนนั้น ไม่ว่าจะเป็นในฐานะผู้โอนหรือผู้รับโอนก็ตาม

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่ง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขไว้ด้วยก็ดี

ฯลฯ

---

[๒] มาตรา ๓๗ / ๙ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

[๓] มาตรา ๓๗ / ๑๐ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

ตัวอย่างที่ 1

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....โอนตามกฎหมาย.....

ตำแหน่งที่ดิน (มาตรา 87/9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนที่ดินฯ และพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. 2542)

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามดังต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับกองทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ ผู้โอน.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า.....กองทุนที่ดินและพัฒนาเกษตรกร เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ ผู้รับโอน.....

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่นอกทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนที่ดินฯ และพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา 87/9

(๔) วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนที่ดินฯ และพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. 2542

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

ลงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✔ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

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

ตัวอย่างที่ 1/1

(ท.ด. ๕)

คำขอ โอนตามกฎหมาย
(มาตรา 37/9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า 1. นาย ก. ผู้โอน
2. กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้รับโอน

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2544 ได้เข้ารับภาระชำระหนี้ของเกษตรกรราย นาย ก. ให้แก่ ธนาคาร เอ เจ้าหนี้ผู้รับจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.. เดือน.... พ.ศ. .... โดยเกษตรกรราย นาย ก. ได้ผ่านการตรวจสอบตามระเบียบ หลักเกณฑ์ วิธีการและข้อบังคับของกองทุนเรียบร้อยแล้ว ปรากฏตามหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกร ลงวันที่.. เดือน....พ.ศ. .... ที่แนบมาพร้อมนี้ ซึ่งการรับภาระชำระหนี้ของกองทุนดังกล่าวมีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ของเกษตรกรราย นาย ก. ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.. เดือน....พ.ศ. .... ตกเป็นของกองทุน ตามมาตรา 37/9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2544

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....จดทะเบียนโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

นาย ก. ผู้ขอ

กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๔๗

ตัวอย่างที่ 1/2

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเขตที่ดินในบทที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง	นาย ก. ผู้จำนอง	ธนาคาร ข ผู้รับจำนอง								(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไถ่ถอนจากจำนอง	ธนาคาร ข ผู้รับจำนอง	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน								ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนตามกฎหมาย (มาตรา 37/9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542)	นาย ก.	กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้รับโอน								ลงชื่อ).....

ตัวอย่างที่ 2

☐ ที่บ้าน (พ.ต.๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....โดยตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน (มาตรา 37/๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนที่ดินและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542)

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... อำเภอ.....

หน้าสำรวจ..... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำเช่นข้าพเจ้าในฐานะพยานได้

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ สัญชาติ.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

๓. ข้าพเจ้า.....กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ สัญชาติ.....

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแจ้งราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... ตารางวา

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาเพื่อเก็งกำไรประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง...(มี/ไม่มี)... ระหว่างคู่สมรส ตามมาตรา 1535 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๔) พ.ศ. ..... ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา 37/๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ

กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542

(๑) กองทุนยอมรับภาระหนี้จำนองที่ผู้โอนจำนองเป็นประกัน ตามสัญญาจำนอง อสังหาริมทรัพย์ ... เดือน..... พ.ศ. ..... เป็นเงิน จำนวน ..... บาท

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก. ..... ผู้ขาย

ลงชื่อ กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้ขาย

ลงชื่อ..... ผู้ขอสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... ตารางวา

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

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

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

คงเหลือ ..... ไร่..... งาน..... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

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

ตัวอย่างที่ 2/1

(ท.ค. 5)

คำขอโดยความกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)
(มาตรา 37/9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542)

ฉบับที่ .....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

1. นาย ก. ผู้โอน

จำเพาะเจ้า 2. กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้รับโอน ..... เลขประจำตัวประชาชน

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2544 และเกษตรกรชื่อ นาย ก. ได้ตกลงกับให้กองทุนชำระหนี้แทนเกษตรกรชื่อ นาย ก. ให้แก่ธนาคาร ข. เจ้าหนี้ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนองลงวันที่.. เดือน.... พ.ศ.....โดยเกษตรกรชื่อ นาย ก. ได้ผ่านการตรวจสอบตามระเบียบ หลักเกณฑ์ วิธีการ และข้อบังคับของกองทุนเรียบร้อยแล้ว ปรากฏตามหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกร ลงวันที่.. เดือน.... พ.ศ. .... ที่แนบมาพร้อมนี้ ซึ่งการรับภาระชำระหนี้ของกองทุนดังกล่าวมีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ของเกษตรกรชื่อ นาย ก. ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.. เดือน.... พ.ศ. .... ตกเป็นของกองทุนตามมาตรา 37/9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2544

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....จดทะเบียนโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง...(ถ้ามี)...(ระหว่างจำนอง) ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.. เดือน.... พ.ศ. .... ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามกฎหมายดังกล่าวด้วย โดยกองทุนคงมีภาระหนี้จำนองที่ผู้โอนจำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนองข้างต้นเป็นจำนวนเงิน.....บาท

นาย ก. ผู้ขอ

กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๔๗

ตัวอย่างที่ 2/2

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าหน้าที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนอง	นาย ก. ผู้จำนอง	ธนาคาร เอ ผู้รับจำนอง								(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา 37/9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.2542)	นาย ก.	กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้รับโอน								ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไถ่ถอนจากจำนอง	ธนาคาร เอ	กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้ไถ่ถอน								ลงชื่อ).....

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๔

ถึง สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๒๔๘๐ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๘ ได้ส่งคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น มาเพื่อใช้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงาน นั้น

กรมที่ดินขอแก้ไขคำผิดในหน้า ๖๖๐ บรรทัดที่ ๔ จากข้อความ "(๔) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อ ผู้ขายฝาก" เป็น "(๔) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อ ผู้ซื้อฝาก"

จึงแจ้งมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป

กรมที่ดิน

๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐-๒๒๒๒-๖๑๙๖ โทรสาร ๐-๒๒๒๑-๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๘๒๘๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจดทะเบียนจำนองลำดับสองเพิ่มหลักทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับแจ้งจากสถาบันการเงิน ว่าในการยื่นขอจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ (ไม่เพิ่มวงเงิน) มักจะมีปัญหาเกี่ยวกับประเภทการจดทะเบียนเสมอ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจแตกต่างกัน กรณี นาย ก. จำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เพื่อเป็นประกันหนี้ตนเองไว้กับธนาคาร ฯ ต่อมาในระหว่างที่การจำนองตามสัญญาจำนองดังกล่าวยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ ไปจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ไว้แล้ว ตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง สำนักงานที่ดินบางแห่งแจ้งให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แต่บางแห่งให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนองลำดับสองเพิ่มหลักทรัพย์” จึงขอให้กรมที่ดินกำหนดประเภทการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการจำนองตามนัยมาตรา ๗๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทจำนอง กล่าวคือ เป็นการนำเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ แต่เป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม เมื่อการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการจำนองตามมาตรา ๗๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่นาย ก. จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เพื่อเป็นประกันหนี้ตนเองไว้กับผู้รับจำนองรายหนึ่งแล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ นาย ก. ได้นำโฉนดที่ดินดังกล่าว ไปจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง ในการจำนองครั้งที่ ๒ ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ จึงย่อมต้องใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนองลำดับสองเพิ่มหลักทรัพย์” โดยอนุโลมปฏิบัติ

ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗ / ๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๙๙ เรื่อง การจดทะเบียนประเภทจำนองหลายลำดับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๘๒๘๖ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓ / ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖ / ๑๗๑๐ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔ / ๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติเกี่ยวกับการนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ทายาทจดทะเบียนรับโอนมรดกแล้วจดทะเบียนขาย) ว่าให้นับวันเริ่มและจำนวนปีที่ถือครองตั้งแต่วันที่มรดกได้ตกแก่ทายาท (วันที่เจ้ามรดกตาย) แต่จากการเข้าเยี่ยมชมเว็ปไซต์ของกรมสรรพากรปรากฏแนวคำวินิจฉัยเกี่ยวกับการนับวันเริ่มปีที่ถือครอง กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ตามบันทึกกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖ / ๕๔๓๐ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๔๘ สรุปได้ว่า กรณีทายาทจดทะเบียนได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว หากประสงค์จดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกนั้นต่อไป ให้นับวันเริ่มปีที่ถือครองเพื่อคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตั้งแต่วันที่ทายาทจดทะเบียนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิใช่นับเริ่มแต่วันที่มรดกตกได้แก่ทายาท (วันที่เจ้ามรดกตาย) ซึ่งต่างจากทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบข้างต้น กรมที่ดินจึงขอทราบไปยังกรมสรรพากรว่า ที่ถูกต้องการนับวันเริ่มปีที่ถือครองเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก จะให้เริ่มนับปีที่ถือครองตั้งแต่เมื่อใด

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมสรรพากรสรุปว่า การนับวันเริ่มปีที่ถือครองเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๔๘ (๔) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก (ทายาทจดทะเบียนรับโอนมรดกแล้วจดทะเบียนขาย) ให้เริ่มนับปีที่ถือครองตั้งแต่วันที่มรดกได้ตกแก่ทายาทตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้แก่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย จึงเป็นการวินิจฉัยให้เริ่มนับปีที่ถือครองเหมือนเดิมไม่เปลี่ยนแปลง และกรมสรรพากรได้ขอให้กรมที่ดินถือปฏิบัติตามหลักกฎหมาย มาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับแนวทางปฏิบัติของกรมสรรพากรที่กรมที่ดินได้เวียนให้ทราบตามหนังสือที่อ้างถึงต่อไปเช่นเดิม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ กค ๐๗๐๖ / ๑๗๑๐

กรมสรรพากร
๙๐ ซอยพหลโยธิน ๗
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กท. ๑๐๔๐๐

๑ มีนาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือ ที่ มท ๐๕๑๕ / ๓๔๘๒๕ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการจำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการนับวันเริ่มและจำนวนปีที่ถือครองกรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ทายาทจดทะเบียนรับโอนมรดก แล้วจดทะเบียนขาย) หรือการขายอสังหาริมทรัพย์ของกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง (จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้วผู้จัดการมรดกจดทะเบียนขาย) ซึ่งกรมสรรพากรวางทางปฏิบัติไว้ในข้อ ๑ (๑) และ ข้อ ๔ ของหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔ / ๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ให้นับวันเริ่มและปีที่ถือครองตั้งแต่วันที่มรดกได้ตกแก่ทายาทตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลแพ่งและพาณิชย์ (วันที่เจ้ามรดกตาย) ซึ่งกรมที่ดินได้ถือปฏิบัติโดยทั่วกัน

แต่เนื่องจากกรมสรรพากรได้มีบันทึกที่ กค ๐๗๐๖ / ๕๔๓๐ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๔๘ วินิจฉัยเกี่ยวกับการนับวันเริ่มปีที่ถือครอง กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก สรุปได้ว่า การนับจำนวนปีที่ถือครอง กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ให้นับวันเริ่มปีที่ถือครองตั้งแต่วันที่ทายาทจดทะเบียนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิใช่นับเริ่มแต่วันที่มรดกตกได้แก่ทายาท (วันที่เจ้ามรดกตาย) ซึ่งต่างจากทางปฏิบัติตามหนังสือของกรมสรรพากรที่อ้างถึง กรมที่ดินจึงขอทราบว่า การนับวันเริ่มปีที่ถือครองเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ให้เริ่มปีที่ถือครองตั้งแต่เมื่อใด ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า การนับวันเริ่มปีที่ถือครองเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๔๘ (๔) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกนั้น ตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วางหลักว่า เมื่อเจ้ามรดกตายทรัพย์มรดกของบุคคลนั้น ย่อมตกทอดไปยัง

ทายาทของผู้นั้นทันที โดยไม่ต้องมีการแสดงเจตนารับ ดังนั้น การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์มรดกทั้งในฐานะทายาทโดยธรรมและในฐานะผู้รับพินัยกรรม จึงบริบูรณ์ แม้ไม่ได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เกี่ยวกับเรื่องนี้กรมสรรพากรได้มีหนังสือด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔ / ๗๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ถึงผู้ว่าราชการจังหวัด (ทุกจังหวัด) กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีอสังหาริมทรัพย์ สรุปความว่า การนับวันเริ่มและจำนวนปีที่ถือครอง กรณีมรดกให้นับตั้งแต่วันที่มรดกได้ตกแก่ทายาทตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้แก่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ดังนี้แล้ว ในกรณีที่เจ้ามรดกตาย และมีทรัพย์มรดกเป็นทรัพย์สินประเภทต้องจดทะเบียนสิทธินิติกรรม หรือต้องมีผู้จัดการมรดกมาดำเนินการแบ่ง หรือศาลต้องตั้งผู้จัดการมรดกจัดการแบ่งก่อน กรณีเหล่านั้นเป็นแบบพิธีการหรือการให้มีผู้ดูแลทรัพย์มรดกเพื่อดำเนินการจัดการมรดกให้เป็นประโยชน์แก่กองมรดก และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องเท่านั้น เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้น ย่อมตกทอดไปยังทายาทของผู้นั้นทันที และมีอำนาจเข้าดูแลทรัพย์มรดกนั้นต่อไปได้ โดยถือว่า ทายาททุกคนเป็นเจ้าของร่วม มีสิทธิหน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์มรดกร่วมกัน จนกว่าจะได้แบ่งทรัพย์มรดกกันเสร็จเรียบร้อย ตามมาตรา ๑๗๔๕ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การนับวันเริ่มปีที่ถือครองเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามมาตรา ๔๘ (๔) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ให้เริ่มนับปีที่ถือครองตั้งแต่วันที่มรดกได้ตกแก่ทายาทตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งได้แก่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย

จึงเรียนมาเพื่อกรมที่ดินจะได้ถือปฏิบัติตามหลักกฎหมายมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ประกอบกับแนวทางปฏิบัติของกรมสรรพากรตามหนังสือด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔ / ๗๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ และยกเลิกบันทึกที่ กค ๐๗๐๖ / ๕๔๓๐ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๔๘

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ไพฑูรย์ พงษ์เกษร**
(นางไพฑูรย์ พงษ์เกษร)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย
กลุ่มกฎหมาย ๒
โทร. ๐ - ๒๒๗๒ - ๘๒๘๗ - ๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๙๕๗๖ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖ / ๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ และการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ไถ่จากการขายฝาก ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ และหนังสือที่อ้างถึง ๒. แจ้งทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก ว่าให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภท ไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ) สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ อยู่ระหว่างหารือกรมสรรพากร นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมสรรพากรตามสิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปได้ว่าการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลบังคับใช้เป็นต้นมาเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ คำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก โดยใช้ฐานในการคำนวณดังนี้

๑. กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นบุคคลธรรมดา ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายโดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๒. กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นนิติบุคคล ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

๓. สำหรับอากรแสตมป์คงเรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

อนึ่ง กรณีผู้รับซื้อฝากซึ่งมีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์มิได้มายื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากได้ต่อเมื่อได้มีการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ในนามของผู้รับซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

สรุป
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

โดยที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ดังนั้น การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่กฎหมายว่าด้วยการขายฝากดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นมา เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามผลการพิจารณาของกรมที่ดิน และเรียกเก็บภาษีอากรตามผลการพิจารณาของกรมสรรพากร ดังนี้

<u>ค่าธรรมเนียม</u> เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

<u>ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย</u> เรียกเก็บโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖ / ๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ ดังนี้

๑. การเรียกเก็บให้คำนวณระยะเวลาการถือครอง ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

๒. สำหรับฐานที่ใช้คำนวณ

๒.๑ <u>กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดา</u> คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

๒.๒ <u>กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคล</u> เรียกเก็บร้อยละ ๑ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

<u>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</u> การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร โดยหลักการจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา ฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กรณีการรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือ

ภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑ / ๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

<u>อากรแสตมป์ใบรับ</u> เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ คำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

** **หมายเหตุ** การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา ฯ ข้างต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ (ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือตอบข้อหารือของกรมสรรพากร ที่ ก ค ๐๘๑๑ / ๑๗๘๔๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๐ หน้า ๒ ข้อ ๑. เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๔๔๐๓ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑) ส่วนการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากเมื่อพ้น ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙

(สำเนา)

ที่ กค ๐๗๐๖ / ๙๔๑๓

กรมสรรพากร
๙๐ ซอยพหลโยธิน ๗
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กท. ๑๐๔๐๐

๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือ ที่ มท ๐๕๑๕ / ๓๐๘๐๙ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๖

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า เนื่องจากได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ บัญญัติให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๙๒ เดิม และให้ใช้ความใหม่แทน สรุปความว่า กรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ จึงได้หารือว่าในกรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากภายใต้กฎหมายที่ได้แก้ไขใหม่ เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์หรือไม่ และหากต้องเรียกเก็บ กรมที่ดินขอทราบว่า

๑. กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว พร้อมทั้งมอบหนังสือแสดงสิทธิให้ผู้ขายฝากไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากเพียงฝ่ายเดียวตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกรณีผู้ขายฝากวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้วนำหลักฐานการวางทรัพย์ไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียว โดยผู้รับซื้อฝากไม่ได้ยื่นแบบแสดงรายการและชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์หรือไม่ หากจะต้องเรียกเก็บแล้วผู้รับซื้อฝากไม่มายื่นแบบแสดงรายการชำระภาษี และผู้ขายฝากไม่ยินยอมชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ จะมีวิธีปฏิบัติอย่างไร

๒. ในการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก จะนับระยะเวลาการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝากเพื่อคำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตั้งแต่เมื่อใด

๓. เนื่องจากในการขายฝากกฎหมายกำหนดให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี จึงขอทราบว่ากรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากมิได้ตกลงไถ่ถอนกันตามราคาที่ขายฝาก แต่ตกลงไถ่ถอนกันตามราคาขายฝากรวมประโยชน์ตอบแทน จะถือราคาใดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และเป็นเกณฑ์ในการคำนวณเรียกเก็บอากรแสตมป์ระหว่างราคาขายฝากเปรียบเทียบกับราคาประเมิน

ทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า กับราคาขายฝากรวมประโยชน์ตอบแทนเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่าความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ย่อมเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่ไถ่ถอนการขายฝาก ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์โดยใช้ฐานในการคำนวณ ดังนี้

(ก) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้นตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีเงินได้นิติบุคคลให้ใช้ราคาขายฝากรวมประโยชน์ตอบแทนซึ่งไม่ต่ำกว่าราคาตลาด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ไพฑูรย์ พงษ์เกษร**
(นางไพฑูรย์ พงษ์เกษร)
ผู้อำนวยการสำนัก รักษาราชการแทน
รองอธิบดีกรมสรรพากร ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย
กลุ่มกฎหมาย ๓
โทร. ๐ - ๒๒๗๒ - ๘๒๘๗ - ๘

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๙๙๗๐ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ มีนาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนอง กรณีควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๓๔๙๕๒ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการควบรวมกิจการตาม แผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการควบรวมกิจการตาม แผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อสนับสนุนการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่กำหนดให้ลดภาระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดระหว่างสถาบันการเงินที่โอนสินทรัพย์หรือหนี้สินตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินกรณีที่มีทุนทรัพย์ เป็นอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง เพื่อส่งเสริมให้มีบริการทางการเงินที่จำเป็นแก่ประชาชนอย่างทั่วถึงและเสริมสร้างประสิทธิภาพของระบบสถาบันการเงินเพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ และเพื่อให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกประกาศกระทรวงมหาดไทยให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดกรณีมีทุนทรัพย์ ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับสถาบันการเงินตามความหมายในประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่คณะรัฐมนตรีรับทราบเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ เฉพาะการจดทะเบียนโอนหรือการจดทะเบียนจำนองที่ได้กระทำระหว่างเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ซึ่งประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ข้างต้นจำนวน ๒ ฉบับ

มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ พร้อมทั้งขอแจ้งทางปฏิบัติในการรับจดทะเบียน การเรียกเอกสารประกอบการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ตลอดจนการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติดังนี้

๑. เมื่อมีสถาบันการเงินตามความหมายในประกาศกระทรวงมหาดไทยข้างต้นขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด โดยให้ถ้อยคำว่าการโอนหรือการโอนสิทธิการรับจำนองดังกล่าวเป็นกรณีสืบเนื่องมาจากที่ได้มีการโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือที่กระทรวงการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งให้สถาบันการเงินนั้นทราบว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังพิจารณาเห็นชอบกับแผนการควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้นแล้วเป็นหลักฐานประกอบการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย โดยในกรณีของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอันเนื่องมาจากการโอนกิจการตามแผนดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด)” หรือ “โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน)” โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง

๒. ในการจดทะเบียน “โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด)” หรือ “โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน)” และการจดทะเบียน “โอนสิทธิการรับจำนอง” ข้างต้นให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ที่ส่งมาด้วย

๓. สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้เรียกเก็บตามปกติจนกว่าจะมีพระราชกฤษฎีกาออกตามประมวลรัษฎากรออกมายกเว้นให้ ซึ่งหากได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรว่าพระราชกฤษฎีกามีผลบังคับใช้เมื่อใดจะแจ้งให้ทราบต่อไป สำหรับผู้ขอจดทะเบียนที่ได้เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกามีผลใช้บังคับ หากประสงค์ขอคืนภาษีที่เสียไปย่อมที่จะต้องไปติดต่อขอคืน ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่

๔. โดยที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอนและการจำนองที่เนื่องมาจากการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินมีผลบังคับใช้ย้อนหลังไปถึงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ จึงอาจมีกรณีขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปก่อนประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับ โดยอ้างว่าเป็นการจดทะเบียนโอนและจำนองอันเนื่องมาจากการโอนกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ซึ่งถ้ามีกรณีขอคืนเงินค่าธรรมเนียมเกิดขึ้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือที่กระทรวงการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งให้สถาบันการเงินนั้นทราบว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังพิจารณาเห็นชอบกับแผนการควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้นแล้วเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาคืนค่าธรรมเนียม หากปรากฏข้อเท็จจริงตามหนังสือ

กระทรวงการคลังหรือหนังสือของธนาคารแห่งประเทศไทยดังกล่าวว่า สถาบันการเงินที่ขอจดทะเบียนได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้ดำเนินการตามแผนควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้นแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อคืนเงินค่าธรรมเนียมการ จดทะเบียนในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินจากร้อยละ ๐.๐๑ ให้แก่ผู้ขอตามระเบียบและขั้นตอนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๗ และเมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ เห็นชอบมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อสนับสนุนการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่กำหนดให้ลดภาระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดระหว่างสถาบันการเงินที่โอนสินทรัพย์หรือหนี้สินตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินกรณีที่มีทุนทรัพย์ เป็นอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งเพื่อส่งเสริมให้มีบริการทางการเงินที่จำเป็นแก่ประชาชนอย่างทั่วถึงและเสริมสร้างประสิทธิภาพของระบบสถาบันการเงินเพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

"สถาบันการเงิน" หมายความว่า

(๑) ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์

(๒) บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

(๓) สถาบันการเงินที่มีกฎหมายโดยเฉพาะของประเทศไทยจัดตั้งขึ้นสำหรับให้กู้ยืมเงินเพื่อส่งเสริมเกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม

(๔) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้เป็นสถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรเกี่ยวกับการควบรวมกิจการของสถาบันการเงินตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีทุนทรัพย์ ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับสถาบันการเงินที่ควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่คณะรัฐมนตรีรับทราบเมื่อวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนโอนหรือการจดทะเบียนจำนองที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

พลอากาศเอก คงศักดิ์ วันทนา
(คงศักดิ์ วันทนา)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม ๑๒๓ ตอนพิเศษ ๔๓ ง วันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙)

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๗ และเมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ เห็นชอบมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อสนับสนุนการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่กำหนดให้ลดภาระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดระหว่างสถาบันการเงินที่โอนสินทรัพย์หรือหนี้สินตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินกรณีที่มีทุนทรัพย์ เป็นอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งเพื่อส่งเสริมให้มีบริการทางการเงินที่จำเป็นแก่ประชาชนอย่างทั่วถึงและเสริมสร้างประสิทธิภาพของระบบสถาบันการเงินเพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

"สถาบันการเงิน" หมายความว่า

(๑) ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์

(๒) บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

(๓) สถาบันการเงินที่มีกฎหมายโดยเฉพาะของประเทศไทยจัดตั้งขึ้นสำหรับให้กู้ยืมเงินเพื่อส่งเสริมเกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม

(๔) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้เป็นสถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรเกี่ยวกับการควบรวมกิจการของสถาบันการเงินตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดที่มีทุนทรัพย์ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับสถาบันการเงินที่ควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่คณะรัฐมนตรีรับทราบเมื่อวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนโอนหรือการจดทะเบียนจำนองที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

พลอากาศเอก คงศักดิ์ วันทนา
(คงศักดิ์ วันทนา)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม ๑๒๓ ตอนพิเศษ ๔๓ ง วันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๐๑๕๒ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๑ มีนาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ซึ่งการยกเว้นดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และขณะนี้พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้ว จึงขอแจ้งการบังคับใช้พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติดังนี้

๑. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๔๕) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๒. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๖) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๓. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๗) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สภากาชาดไทย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓ โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๐๔๖๔ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ เมษายน ๒๕๔๙

เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าในการแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีกรณีต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนจากประเภท "แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)" เป็นประเภท "แบ่งในนามเดิม" จำนวนหลายราย เนื่องจากเจ้าของที่ดินผู้ขอจดทะเบียนอ้างว่า การจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) ไม่ตรงตามเจตนาที่ขอแบ่ง โดยผู้ขอมีเจตนาจะขอแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รังวัดและจดทะเบียนแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์) ทำให้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อไม่ให้การจดทะเบียนกรณีดังกล่าวผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขออีก กรมที่ดินจึงขอวางแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีมีผู้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจว่าการแบ่งเป็นทางนั้น มีสองกรณีคือ การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลกับการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งทั้งสองกรณีมีความแตกต่างกัน โดยการแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลนั้น ที่ดินส่วนที่เป็นทางยังคงมีชื่อบุคคลที่ขอแบ่งเป็นเจ้าของซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับผู้ขอแบ่ง และทางนั้นใช้ได้เฉพาะบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือบุคคลที่เจ้าของประสงค์จะให้ใช้ เจ้าของมีสิทธิที่จะห้ามบุคคลโดยทั่วไปไม่ให้ใช้ทางนั้นได้ ส่วนการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์นั้นผู้ขอแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไม่ได้เป็นเจ้าของต่อไปแล้ว โดยที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยการอุทิศและเจ้าของที่ดินจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ บุคคลโดยทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ได้โดยพลการ เจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิที่จะหวงห้าม เมื่อผู้ขอเข้าใจทั้งสองกรณีดีแล้ว ให้สอบถามว่าจะแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล (แบ่งในนามเดิมหรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แล้วแต่กรณี) หรือจะแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากผู้ขอยืนยันจะขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับทราบคำชี้แจงดังกล่าวและความประสงค์ของผู้ขอ แล้วให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน เสร็จแล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอตามระเบียบต่อไป

๒. กรณีที่ผู้ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ไว้แล้ว หรือกรณีที่ผู้

ขอได้ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอมีความประสงค์เพิ่มเติม โดยนำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วย ทั้งสองกรณีก่อนทำการรังวัดให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ผู้ขอรังวัดเข้าใจเรื่องการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์และบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับข้อ ๑

๓. กรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยไม่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอรังวัดได้นำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม แม้ช่างผู้ทำการรังวัดได้ปฏิบัติตามข้อ ๒ ไว้แล้วก็ตาม ในวันยื่นคำขอแก้ไขคำขอรังวัดเพิ่มเติมโดยขอแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจและบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับข้อ ๑ ด้วยเพื่อยืนยันเจตนาของผู้ขอรังวัดที่ได้นำรังวัดไว้อีกครั้งหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๑๕๗๔ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ เมษายน ๒๕๔๙

เรื่อง การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒ / ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๙๕๓๐ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๗

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๒ / ว ๐๕๔๔๑ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งคำแนะนำของสำนักงานศาลปกครอง ที่ ๑ / ๒๕๔๔ เรื่องหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครอง และคำแนะนำของคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ที่ ๑ / ๒๕๔๐ มาเพื่อเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติเกี่ยวกับการแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ และมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕ / ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ ซึ่งข้อ ๑๘ และข้อ ๒๔ ของคำสั่งดังกล่าวกำหนดว่า คำสั่งรับหรือไม่รับอายัด และการสั่งยกเลิกการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครอง การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับหรือไม่รับอายัด หรือสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน จึงต้องปฏิบัติตามแนวทางในหนังสือที่อ้างถึง ๑. ด้วย

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งจากสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา ว่ามีสำนักงานที่ดินบางแห่งเมื่อมีคำสั่งอายัดที่ดินแล้วมิได้ปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว เป็นเหตุให้มีการร้องเรียนการพิจารณาออกคำสั่งรับอายัดที่ดินต่อผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา จึงขอให้กรมที่ดินสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติเพื่อป้องกันมิให้ปัญหาในลักษณะดังกล่าวเกิดขึ้นอีก

กรมที่ดินจึงเรียนมาเพื่อซ้อมความเข้าใจว่า คำสั่งรับหรือไม่รับอายัด หรือการสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคู่กรณี

สามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ และเนื่องจากมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้กำหนดขั้นตอนหรือระยะเวลาในการอุทธรณ์หรือโต้แย้งไว้เป็นการเฉพาะ การจัดทำคำสั่งดังกล่าวจึงต้องปฏิบัติตามแนวทางในหนังสือที่อ้างถึง ๑. ซึ่งได้แจ้งกำชับมาตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. กล่าวคือ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีคำวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด หากปรากฏว่าเจ้าหน้าที่ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามแนวทางข้างต้น อันเป็นเหตุให้มีการร้องเรียน กรมที่ดินจะพิจารณาโทษทางวินัยตามควรแก่กรณี

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๖ เมษายน ๒๕๔๙

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล

๒. ตัวอย่างหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือหัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด

๓. หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ บัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน ไม่อาจถือครองที่ดิน จึงมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แต่ต่อมาให้คนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีคนต่างด้าวเข้าถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการจำหน่ายต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี และถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูลว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับโอนที่ดินไปแล้ว ต่อมาได้กลายสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้ทางราชการสามารถตรวจสอบได้ว่า หลังจากนิติบุคคลรับโอนที่ดินไปแล้ว ได้มีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงขอให้จังหวัดดำเนินการดังนี้

๑. สำรวจรายชื่อบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด และห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ ที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน ตามแบบบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.) (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้ง

ขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย)

๒. ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งรายชื่อนิติบุคคลตาม ๑. ให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) เพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีลักษณะตามมาตรา ๙๗(๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ (หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.)

๓. เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลตาม ๑. ได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗(๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินเท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินจึงต้องทำการจำหน่ายไป โดยให้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๘๗,๙๔,๙๕,๑๐๐ และ ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙ โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓
โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

ลำดับที่	ชื่อนิติบุคคล	ที่ตั้งนิติบุคคล	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่			เนื้อที่			ประเภทการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ
			ชนิด	เลขที่	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	ตารางวา	พาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม	

ตัวอย่างหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด

(สำเนา)

ที่ ....

.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายชื่อนิติบุคคล รวม.....ราย

๒. หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ บัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน ไม่อาจถือครองที่ดิน จึงมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แต่ต่อมาให้คนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีคนต่างด้าวเข้าถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการจำหน่ายต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูลว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับโอนที่ดินไปแล้ว ต่อมาได้กลายสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ดังนั้น เพื่อให้ทางราชการสามารถตรวจสอบได้ว่า หลังจากนิติบุคคลรับโอนที่ดินไปแล้ว ได้มีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าว จนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงขอความอนุเคราะห์ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า นิติบุคคลตามรายชื่อที่ส่งมาพร้อมนี้ ปัจจุบันมีรายใดที่มีลักษณะตามมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ โดยขอให้ตรวจตามหลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และโปรดแจ้งผลการตรวจสอบพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานที่ดิน.....ทราบ เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ซึ่งสำนักงานที่ดิน.....หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านเป็นอย่างดี และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

.....

.....

โทร. .....

โทรสาร .....

หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องอยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น โดยให้ตรวจสอบดังนี้

๑. ตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้

๑.๑ กรณีบริษัทจำกัด ให้ตรวจจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ถ้าปรากฏว่ามีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ จึงรับโอนที่ดินได้

๑.๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้ตรวจจากหนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน ถ้าปรากฏว่ามีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด และผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ จึงรับโอนที่ดินได้

๒. เมื่อดำเนินการตาม ๑ แล้วปรากฏว่า นิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแต่นิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ นั้นมีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ด้วย กรณีนี้จึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๙๘ โดยตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ว่าเป็นนิติบุคคลตามาตรา ๙๗ หรือไม่ โดยแยกพิจารณาได้ดังนี้

๒.๑ กรณีตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนไทยด้วย

ตัวอย่างกรณี ๒.๑

บริษัท ก.

ไทย (๔ ราย ถือหุ้น ๖๐%)
- นาย ๑ ถือหุ้น ๑๕%
- นาย ๒ ถือหุ้น ๑๕%
- นาย ๓ ถือหุ้น ๑๕%
- บริษัท ข. ถือหุ้น ๑๕%

ต่างด้าว (๓ ราย ถือหุ้น ๔๐%)
- A ถือหุ้น ๒๐%
- B ถือหุ้น ๑๐%
- C ถือหุ้น ๑๐%

<u>ขั้นตอนที่ ๑</u> ตรวจว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามาตรา ๙๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ก.มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก.จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข.ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

บริษัท ข.

ไทย (๔ ราย ถือหุ้น ๖๐%)
- นาย ๔ ถือหุ้น ๒๐%
- นาย ๕ ถือหุ้น ๒๐%
- นาย ๖ ถือหุ้น ๑๐%
- นาย ๗ ถือหุ้น ๑๐%

ต่างด้าว (๓ ราย ถือหุ้น ๔๐%)
- D ถือหุ้น ๒๐%
- E ถือหุ้น ๑๐%
- F ถือหุ้น ๑๐%

<u>ขั้นตอนที่ ๒</u> ตรวจว่าบริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ข. ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ จึงถือว่า หุ้นของบริษัท ข.ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕% เป็นหุ้นของคนไทยทั้งหมด บริษัท ก. จึงสามารถรับโอนที่ดินได้

๒.๒ กรณีตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้วปรากฏว่า นิติบุคคล (ไทย) ที่ถือหุ้นอยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ เป็นนิติบุคคลตามาตรา ๙๗

ถือได้ว่าจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ เป็นหุ้นของคนต่างด้าวทั้งหมด และถือว่านิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าวเป็นคนต่างด้าวด้วย และถ้านำจำนวนหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ดังกล่าว ที่ถืออยู่ในนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่นๆ ของนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีจำนวนหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าหรือนิติบุคคล (ไทย) นั้นเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่นๆ ของนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ที่มีอยู่เดิมแล้ว ทำให้มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ก็ให้ถือว่านิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ นั้นเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

<u>ตัวอย่างกรณี ๒.๒</u>

บริษัท ก.

ไทย (๔ ราย ถือหุ้น ๖๐%)
- นาย ๑ ถือหุ้น ๑๕%
- นาย ๒ ถือหุ้น ๑๕%
- นาย ๓ ถือหุ้น ๑๕%
- บริษัท ข. ถือหุ้น ๑๕%

ต่างด้าว (๓ ราย ถือหุ้น ๔๐%)
- A ถือหุ้น ๒๐%
- B ถือหุ้น ๑๐%
- C ถือหุ้น ๑๐%

<u>ขั้นตอนที่ ๑</u> ตรวจว่าบริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามาตรา ๙๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ก.มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ก.จึงไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แต่บริษัท ก. มีบริษัท ข.ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่า บริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

บริษัท ข.

ไทย (๓ ราย ถือหุ้น ๖๐%)
- นาย ๔ ถือหุ้น ๒๐%
- นาย ๕ ถือหุ้น ๒๐%
- นาย ๖ ถือหุ้น ๒๐%

ต่างด้าว (๔ ราย ถือหุ้น ๔๐%)
- D ถือหุ้น ๑๐%
- E ถือหุ้น ๑๐%
- F ถือหุ้น ๑๐%
- G ถือหุ้น ๑๐%

<u>ขั้นตอนที่ ๒</u> ตรวจว่าบริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ข. มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ข. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และมีผลดังนี้

(๑) หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕% กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(๒) ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย และมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕% เป็น ๕๕% เป็นเหตุให้บริษัท ก.กลายเป็นคนต่างด้าว จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

๓. กรณีนิติบุคคลตาม ๑.๑ หรือ ๑.๒ ได้มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณาว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา

๙๗ หรือไม่ โดยให้พิจารณาตาม ๒. จนกว่าจะขาดตอน ตัวอย่างเช่น บริษัท ก. (ผู้ขอรับโอนที่ดิน) มีบริษัท ข. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่และบริษัท ข. ก็มีบริษัท ค. (นิติบุคคล (ไทย)) ถือหุ้นอยู่ ก็ต้องพิจารณาว่าบริษัท ค. นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

<u>ตัวอย่างกรณี ๓</u>

บริษัท ก.

ไทย (๔ ราย ถือหุ้น ๖๐%)
- นาย ๑ ถือหุ้น ๑๕%
- นาย ๒ ถือหุ้น ๑๕%
- นาย ๓ ถือหุ้น ๑๕%
- บริษัท ข. ถือหุ้น ๑๕%

ต่างด้าว (๓ ราย ถือหุ้น ๔๐%)
- A ถือหุ้น ๒๐%
- B ถือหุ้น ๑๐%
- C ถือหุ้น ๑๐%

<u>ขั้นตอนที่ ๑</u> ตรวจว่า บริษัท ก. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ก.ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แต่เนื่องจากบริษัท ก. มีบริษัท ข. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ข. ว่าบริษัท ข. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

บริษัท ข.

ไทย (๔ ราย ถือหุ้น ๖๐%)
- นาย ๔ ถือหุ้น ๒๐%
- นาย ๕ ถือหุ้น ๒๐%
- นาย ๖ ถือหุ้น ๑๐%
- บริษัท ค. ถือหุ้น ๑๐%

ต่างด้าว (๓ ราย ถือหุ้น ๔๐%)
- D ถือหุ้น ๒๐%
- E ถือหุ้น ๑๐%
- F ถือหุ้น ๑๐%

<u>ขั้นตอนที่ ๒</u> ตรวจว่าบริษัท ข. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ก.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ข.ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แต่เนื่องจากบริษัท ข. มีบริษัท ค. ถือหุ้นอยู่ จึงต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ค. ว่าบริษัท ค. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

บริษัท ค.

ไทย (๓ ราย ถือหุ้น ๖๐%)
- นาย ๗ ถือหุ้น ๒๐%
- นาย ๘ ถือหุ้น ๒๐%
- นาย ๙ ถือหุ้น ๒๐%

ต่างด้าว (๔ ราย ถือหุ้น ๔๐%)
- G ถือหุ้น ๑๐%
- H ถือหุ้น ๑๐%
- I ถือหุ้น ๑๐%
- J ถือหุ้น ๑๐%

<u>ขั้นตอนที่ ๓</u> ตรวจว่าบริษัท ค. (ซึ่งถือหุ้นในบริษัท ข.) เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่

ผลปรากฏว่า บริษัท ค.มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัท ค. จึงเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ และมีผลดังนี้

(๑) หุ้นของบริษัท ค. ที่ถืออยู่ในบริษัท ข. จำนวน ๑๐% กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว

(๒) ดังนั้น บริษัท ข. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๐% เป็น ๕๐% และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ รายเป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ข. กลายเป็นคนต่างด้าว และเมื่อบริษัท ข. เป็นคนต่างด้าวแล้ว เป็นเหตุให้หุ้นของบริษัท ข. ที่ถืออยู่ในบริษัท ก. จำนวน ๑๕% กลายเป็นหุ้นของคนต่างด้าว ดังนั้น บริษัท ก. จึงมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑๕% เป็น ๕๕% และมีจำนวนคนต่างด้าวเพิ่มอีก ๑ ราย เป็น ๔ ราย เป็นเหตุให้บริษัท ก. กลายเป็นคนต่างด้าว บริษัท ก. จึงรับโอนที่ดินไม่ได้

๔. ข้อยกเว้นไม่ต้องดำเนินการตาม ๓. (ไม่ต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นในนิติบุคคลที่ถือครองที่ดิน)

๔.๑ ถ้านิติบุคคล (ไทย) เป็นนิติบุคคลดังต่อไปนี้

๔.๑.๑ บริษัทมหาชนจำกัด

๔.๑.๒ ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒

๔.๑.๓ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย

๔.๒ กรณีเมื่อสมมติให้หุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นนั้นเป็นคนต่างด้าวแล้ว และเมื่อนำไปรวมกับหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลผู้ถือครองที่ดินที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้จำนวนหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือเมื่อรวมกับผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวอื่น ๆ ของนิติบุคคลผู้ถือครองที่ดินที่มีอยู่แล้ว ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๔๐๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การตรวจหนังสือมอบอำนาจ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๙๔๒ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา ในกรณีการมอบอำนาจให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์พ.ศ. ๒๕๔๗ มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ ซึ่งตามในระเบียบหมวด ๒ ข้อ ๙ กำหนดให้การตรวจหนังสือมอบอำนาจอยู่ในความควบคุมรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการเรื่องนั้น และข้อ ๑๐ กำหนดว่าการตรวจหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาโดยละเอียดรอบคอบในเรื่องต่อไปนี้ คือ การตรวจเลขเครื่องหมายที่ดิน การตรวจสอบชื่อ ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดามารดาของผู้มอบอำนาจและบัตรประจำตัวหรือสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง และการตรวจสอบอำนาจทำการ นั้น

บัดนี้ ได้มีกรณีร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาเกี่ยวกับการตรวจหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ไม่ปฏิบัติตามระเบียบของกรมที่ดินโดยเคร่งครัด ทำให้ผู้ร้องได้รับความเสียหาย และผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาพิจารณาจากเอกสารหลักฐาน และคำชี้แจงของจังหวัดแล้วมีข้อสังเกต ซึ่งแสดงให้เห็นว่าหากเจ้าพนักงานที่ดินที่ถูกร้องเรียนได้พิจารณาถึงความถูกต้องของบรรดาเอกสารหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดินที่พิพาทตามคำร้องเรียนอย่างละเอียดถี่ถ้วน ย่อมตรวจพบได้ว่าสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ร้องเรียน (ผู้มอบอำนาจ) เป็นสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนที่หมดอายุแล้วเป็นเวลากว่า ๓ ปี นับแต่วันหมดอายุที่ระบุไว้ในบัตรประจำตัวประชาชนจนถึงวันที่มีคำขอดำเนินการจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดิน และเมื่อพิจารณาประกอบกับข้อพิรุธแวดล้อมอื่น เช่น การระบุโฉนดเลขที่ เลขที่ดิน ที่ระบุสลับกัน โดยไม่มีการขอให้คู่กรณีดำเนินการแก้ไขเอกสารให้ถูกต้องเสียก่อนรับไว้ดำเนินการ เป็นต้น ย่อมเป็นข้อเท็จจริงที่เพียงพอที่จะดำเนินการตามสอบสวนบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือทำการตรวจสอบว่าผู้มอบอำนาจว่ายังมีชีวิตอยู่หรือไม่ แต่กลับไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีการตรวจสอบประเด็นนี้กับผู้มอบอำนาจแต่อย่างใด รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาจึงได้ส่งเรื่องร้องเรียนข้างต้นให้กรมที่ดินดำเนินการทาง

วินัย กับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง และให้กำชับเจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติหน้าที่อย่างรอบคอบ โดยยึดระเบียบกฎหมายของทางราชการ และข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาในกรณีการมอบอำนาจให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้สุจริต

กรมที่ดินจึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งกำชับเจ้าหน้าที่ที่ดินที่รับผิดชอบในการตรวจหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอย่างอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ว่าให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบโดยยึดระเบียบกฎหมายของทางราชการ และข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาที่ส่งมาด้วยโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

<u>ข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา ในกรณีการมอบอำนาจให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์</u>

ผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า แม้ว่าผลการสอบสวนข้อเท็จจริงของคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงที่จังหวัดตั้งขึ้น จะสรุปได้ว่าเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องได้ปฏิบัติหน้าที่ตามระเบียบ คำสั่งกรมที่ดิน และกฎหมายด้วยจิตสำนึกที่จะให้บริการประชาชนอย่างเต็มกำลังความสามารถ ไม่มีพฤติกรรมใดเป็นตามที่ผู้ร้องเรียนกล่าวอ้าง และถึงแม้ว่าปัญหาความเดือดร้อนของผู้ร้องเรียนจะสามารถดำเนินคดีในทางศาลยุติธรรมได้ก็ตาม แต่จากผลการพิจารณาตรวจสอบบรรดาเอกสารประกอบข้อชี้แจงของจังหวัดพบว่ามีข้อสังเกตในประเด็นที่สำคัญดังนี้

(๑) ข้อเท็จจริง

๑. ตามเอกสารหนังสือมอบอำนาจ ที่จังหวัดส่งมาพร้อมกับหนังสือชี้แจงซึ่งเป็นเอกสารประกอบการทำนิติกรรมขายที่ดินได้ยื่นต่อสำนักงานที่ดิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบของเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว และมีความเห็นว่า เห็นควรให้ดำเนินการให้นั้น เมื่อพิจารณาประกอบสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ร้องเรียนที่แนบมาพร้อมหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวแล้ว พบว่า สำเนาภาพถ่ายบัตรประชาชนดังกล่าวรายละเอียดในส่วนที่แสดงวันเดือนปีที่ออกบัตร และวันเดือนปีที่บัตรหมดอายุ ไม่ปรากฏข้อความที่สามารถอ่านออกได้ว่าเป็นบัตรประชาชนที่หมดอายุแล้วหรือไม่ เมื่อไร (คล้ายกับมีการจงใจปกปิดแล้วนำมาถ่ายเอกสาร)

๒. แต่ในสำเนาเอกสารชุดเดียวกันที่ผู้ร้องเรียนส่งไปพร้อมกับคำร้องเรียนพบว่า ระยะเวลาที่บัตรหมดอายุจนถึงเวลาในการใช้เป็นเอกสารประกอบการทำนิติกรรมซื้อขายเป็นระยะเวลากว่า ๓ ปี

(๒) ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๗๑ บัญญัติว่า “ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น”

มาตรา ๗๔ บัญญัติว่า “ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด”

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ หมวด ๑ หนังสือมอบอำนาจ กำหนดว่า

"ข้อ ๕ หนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ใช้แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน หรือหนังสือที่มีข้อความชัดเจนเพียงพอให้ทราบว่าเป็นการมอบอำนาจให้ผู้ใดทำอะไร เพียงใด เกี่ยวกับที่ดินแปลงใด หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างใด ทั้งนี้ ให้อยู่ในดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่"

การตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจนั้น ระเบียบกรมที่ดินฯ หมวด ๒ การตรวจหนังสือมอบอำนาจ กำหนดว่า

"ข้อ ๙ การตรวจหนังสือมอบอำนาจให้อยู่ในความควบคุมรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการเรื่องนั้น

ข้อ ๑๐ การตรวจหนังสือมอบอำนาจ ให้พิจารณาโดยละเอียดรอบคอบในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ตรวจเลขเครื่องหมายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจกว่าตรงกับเครื่องหมายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จะขอทำธุรกรรมนั้นหรือไม่

(๒) ตรวจสอบชื่อ ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดามารดาของผู้มอบอำนาจและบัตรประจำตัวหรือสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องว่าตรงกับหลักฐานเดิมหรือไม่

(๓) ตรวจอำนาจทำการว่ามอบอำนาจให้ทำการกิจการใดและชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ ต้องพิจารณาโดยเคร่งครัดตามตัวอักษร เว้นแต่กรณีที่ผู้มอบอำนาจขอทำนิติกรรมเพื่อจะได้มาซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่ง หรือเพื่อให้หลุดพ้นจากหน้าที่อันใดอันหนึ่ง แม้จะมีข้อความไม่ชัดแจ้งบ้างก็อาจพิจารณาดำเนินการให้ได้ซึ่งแล้วแต่ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นราย ๆ ไป เช่น ผู้มอบอำนาจเป็นฝ่ายที่รับให้โดยเสน่หาไม่มีภาระผูกพัน...."

ดังนั้น ผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาจึงเห็นว่า

๑. กรณีนี้ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๑ ประกอบมาตรา ๗๔ กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นเพื่อดำเนินการไปตามควรแก่กรณี ซึ่งในการดำเนินการนั้นแม้กฎหมายจะให้เป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินในการตัดสินใจตามควรแก่กรณีก็ตาม ก็ไม่ได้หมายความว่าในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดินจะสามารถตัดสินใจดำเนินการโดยปราศจากขอบเขตและไม่อาจใช้อำนาจดุลพินิจในทางที่จะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างสำคัญต่อสิทธิของบุคคลในทรัพย์สิน (กรรมสิทธิ์) ที่รับรอง โดยมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักไทย พุทธศักราช ๒๕๔๐ โดยไม่ดำเนินการตรวจสอบให้รอบคอบเสียก่อน หาได้ไม่

๒. การใช้อำนาจดุลพินิจตัดสินใจดำเนินการ ตามที่กฎหมายกำหนดให้ที่ส่งผล

กระทบโดยตรงต่อสิทธิในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของบุคคล จึงต้องดำเนินการโดยความรอบคอบ ดังนั้น มาตรา ๗๔ ของประมวลกฎหมายที่ดินจึงกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่จำเป็นเพื่อดำเนินการตามควรแก่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่จำเป็นเพื่อดำเนินการตามควรแก่กรณี ซึ่งการใช้อำนาจที่กฎหมายกำหนดให้ในมาตราดังกล่าวนั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจตรวจสอบ สอบสวนบุคคลที่เกี่ยวข้องจนปรากฏข้อเท็จจริงตามสมควรและจำเป็น ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้สุจริตที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานของเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งหลักเกณฑ์ในลักษณะนี้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งเป็นกฎเกณฑ์ที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดเป็นแนวทางในการดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดินที่ต้องถือเป็นแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในกรณีที่มีการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจ (ตัวแทน) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์แทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ตัวการ) โดยกำหนดว่าการตรวจหนังสือมอบอำนาจ ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาโดยละเอียดรอบคอบในเรื่องต่อไปนี้ คือ การตรวจเลขเครื่องหมายที่ดิน การตรวจสอบลายมือชื่อ และการตรวจสอบอำนาจทำการ (ระเบียบกรมที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐)

ดังนั้น หากเจ้าพนักงานที่ดินที่ถูกร้องเรียนในเรื่องร้องเรียนนี้ ได้พิจารณาถึงความถูกต้องของบรรดาเอกสารหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดินที่พิพาทตามคำร้องเรียนนี้อย่างละเอียดถี่ถ้วน ย่อมตรวจพบได้ว่าสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ร้องเรียน ผู้มอบอำนาจเป็นสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนที่หมดอายุแล้วเป็นเวลากว่า ๓ ปี นับแต่วันหมดอายุที่ระบุไว้ในบัตรประจำตัวประชาชนจนถึงวันที่มีคำขอดำเนินการจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดิน และเมื่อพิจารณาประกอบกับข้อพิรุธแวดล้อมอื่น เช่น การระบุโฉนดเลขที่ เลขที่ดิน ที่ระบุสลับกันโดยไม่มีการขอให้คู่กรณีดำเนินการแก้ไขเอกสารให้ถูกต้องเสียก่อนรับไว้ดำเนินการ เป็นต้น ย่อมเป็นข้อเท็จจริงที่เพียงพอที่จะดำเนินการตามสอบสวนบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือทำการตรวจสอบว่าผู้มอบอำนาจว่ายังมีชีวิตอยู่หรือไม่แล้ว แต่กลับไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีการตรวจสอบประเด็นนี้กับผู้มอบอำนาจแต่อย่างใด

ถึงแม้ว่าจะไม่มีกฎหมายหรือระเบียบของกรมที่ดินฉบับใด กำหนดห้ามมิให้ใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่หมดอายุประกอบในการดำเนินการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ตาม แต่ก็ไม่ได้หมายความว่าเป็นการกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินไม่ต้องดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารดังกล่าวหรือทำการตรวจสอบเอกสารหลักฐานโดยไม่รอบคอบแต่อย่างใด และการที่เจ้าพนักงานที่ดินใช้อำนาจตรวจสอบ สอบสวนคู่กรณี ตลอดจนเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นเพื่อดำเนินการเพื่อให้เกิดความรอบคอบมั่นใจว่าการดำเนินการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยถูกต้องสุจริตนั้น ไม่เป็นการเลือกปฏิบัติต่อบุคคลตามนัยมาตรา ๓๐

ของรัฐธรรมนูญแต่อย่างใด แต่ในทางตรงกันข้ามกับเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้สุจริต ไม่ให้ได้รับความเสียหายจากการถูกหลอกลวง ปลอมแปลงหนังสือมอบอำนาจ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ได้

อีกประการหนึ่ง ถึงแม้ว่าระเบียบกรมที่ดินฯ ข้อ ๑๒ จะกำหนดให้มีการทำบันทึกรับรองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมก็ตาม แต่มาตรการดังกล่าวเป็นเพียงมาตรการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดแก่บุคคลสุจริตและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อาจถูกปลอมแปลงหนังสือมอบอำนาจเพื่อดำเนินการขดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการตรวจสอบ สอบสวนอย่างรอบคอบเพียงพอแล้ว อย่างวิญญูชนพึงกระทำ โดยสามารถใช้สิทธิฟ้องร้องดำเนินคดีกับบุคคลที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อศาลยุติธรรมได้

บทบัญญัติดังกล่าวจึงไม่อาจตีความในลักษณะเป็นการลดหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินในการที่ต้องตรวจสอบ สอบสวนบุคคลที่เกี่ยวข้องในกรณีมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการมอบอำนาจ ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ลงมาได้ เนื่องจากการตีความในลักษณะนี้ย่อมเป็นการตีความที่สร้างภาระให้เกิดแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้สุจริตโดยไม่จำเป็น ตามนัยมาตรา ๓๕ แห่งพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ อีกด้วย

ดังนั้น ผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาจึงใช้อำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา พ.ศ. ๒๕๔๒ ส่งประเด็นเรื่องร้องเรียนนี้ให้อธิบดีกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการทางวินัยกับบรรดาเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องต่อไปตามกฎหมาย และรายงานผลการดำเนินการให้ผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาทราบด้วย และใช้อำนาจตามความในมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา พ.ศ. ๒๕๔๒ เสนอแนะต่ออธิบดีกรมที่ดิน กำชับบรรดาเจ้าพนักงานที่ดินในสังกัดให้ปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างรอบคอบโดยยึดระเบียบกฎหมายของทางราชการ และข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภาในกรณีการมอบอำนาจให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์แทน ที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้สุจริต

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๙

ตามที่กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยได้รับรายงานว่ามีชาวต่างชาติร่วมกับคนไทย หรือว่าจ้างคนไทยจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในขั้นตอนแรกจะขอซื้อบ้านและที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเป็นสำนักงาน แล้วต่อมาขอเปลี่ยนวัตถุประสงค์เป็นขายหรือแบ่งขายให้ชาวต่างชาติด้วยกัน อันเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือซื้อขายที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เห็นควรวางทางปฏิบัติเพิ่มเติมว่า กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ขอได้มาซึ่งที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) หากปรากฏว่ามีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการหรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงรายได้ของผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยทุกคน โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใดมากี่ปี รายได้เดือนละเท่าใด โดยให้แสดงหลักฐานด้วย หากกู้ยืมเงินผู้อื่นมาซื้อ ก็ให้ส่งหลักฐานการกู้ยืม ซึ่งถ้ารายใดสอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า บุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดิน

เพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุรอรรถ ทองนิรมล**

(นายสุรอรรถ ทองนิรมล)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๑ - ๙๑๘๙ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๒ - ๐๖๒๓
โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๘๕๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดย ทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙

ด้วยในการสัมมนาข้าราชการระดับกลาง เพื่อเสนอแนวคิดในการพัฒนาและปรับปรุงระบบงานของกรมที่ดิน ผู้เข้าร่วมสัมมนาได้เสนอความเห็นว่า การสั่งจดทะเบียนโอนมรดกทำให้การปฏิบัติงานล่าช้าไม่คล่องตัวเท่าที่ควร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การสั่งโอนมรดก เป็นขั้นตอนการกลั่นกรองงานที่ยังมีความจำเป็นต้องดำเนินการ แต่เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาความล่าช้า กรมที่ดินจึงได้แก้ไขระเบียบกรมที่ดินในเรื่องดังกล่าวตามข้อ ๓๒ วรรคหนึ่ง ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ โดยกำหนดผู้มีอำนาจในการสั่งจดทะเบียนโอนมรดกเพิ่มเติมจากเดิมเพื่อให้เกิดความคล่องตัว รวดเร็ว และเกิดประสิทธิภาพในการให้บริการ รายละเอียดปรากฏตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๓๒ วรรคหนึ่ง กำหนดแนวทางในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไว้ว่า ก่อนจดทะเบียนโอนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้รักษาราชการแทน หรือผู้รักษาการในตำแหน่ง หรือผู้ปฏิบัติราชการแทนแล้วแต่กรณี เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน เมื่อได้มีการสั่งการแล้วจึงให้ดำเนินการต่อไปได้ นั้น ปรากฏว่าในทางปฏิบัติการสั่งจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าว ส่งผลทำให้การปฏิบัติงานไม่คล่องตัวเท่าที่ควร ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกมีความคล่องตัว รวดเร็ว และเกิดประสิทธิภาพในการให้บริการ กรมที่ดินจึงเห็นสมควรแก้ไขระเบียบดังกล่าว และวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๔๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓๒ วรรคหนึ่ง แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๓๒ ก่อนจดทะเบียนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเรื่องโดยละเอียด เมื่อเห็นว่า ไม่มีข้อขัดข้องประการใด ให้บันทึกเสนอพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๓) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี”

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๒๑๗ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ตัวอย่างเอกสารการจดทะเบียน จำนวน ๕ ฉบับ

ด้วยสมาคมธนาคารต่างชาติได้ขอให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประสานกรมที่ดินทราบถึงความเป็นนิติบุคคลเดียวกันของธนาคารต่างประเทศ สาขากรุงเทพฯ และกิจการวิเทศธนกิจ เพื่อแจ้งสำนักงานที่ดินทุกแห่งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราที่เท่ากันสำหรับการเปลี่ยนผู้รับจำนองระหว่างธนาคารต่างประเทศ สาขากรุงเทพฯ และกิจการวิเทศธนกิจ อันเนื่องมาจากการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการวิเทศธนกิจไปยังกิจการธนาคารตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบของแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน และจะดำเนินการลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อของธนาคารต่างประเทศผู้รับจำนองออกจากโฉนดที่ดินที่รับจำนอง ซึ่งในเรื่องของสถานะความเป็นนิติบุคคลเดียวกันนั้น ธปท. ชี้แจงว่า ในทางกฎหมายกิจการธนาคารพาณิชย์และกิจการวิเทศธนกิจเป็นนิติบุคคลเดียวกัน แต่ที่กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการวิเทศธนกิจ ต้องแยกกิจการวิเทศธนกิจออกจากกิจการธนาคารพาณิชย์เสมือนหนึ่งเป็นคนละนิติบุคคล ก็เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและเพื่อไม่ให้เกิดการใช้ประโยชน์จากอัตราภาษีที่ต่างกัน ในทางปฏิบัติเมื่อธนาคารพาณิชย์รับจำนองหลักประกัน จึงระบุชื่อผู้รับจำนองในโฉนดที่ดินที่รับจำนองและและสัญญาจำนองว่าเป็นส่วนของกิจการธนาคารพาณิชย์ หรือส่วนของกิจการวิเทศธนกิจ

กรมที่ดินพิจารณาข้อมูลที่ได้รับจาก ธปท. ประกอบกับข้อมูลที่กระทรวงการคลังเคยตอบข้อหารือกรมที่ดินว่ากิจการวิเทศธนกิจทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมทั้งสาขาธนาคารต่างประเทศที่เปิดดำเนินการในประเทศไทย ถือเป็นนิติบุคคลเดียวกับธนาคารที่จัดตั้งสำนักงานวิเทศธนกิจ สำนักงานวิเทศธนกิจสาขา และสาขาธนาคารต่างประเทศนั้น และธุรกรรมที่กิจการวิเทศธนกิจและสาขาธนาคารต่างประเทศทำจึงถือเป็นธุรกรรมที่ธนาคารจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ดำเนินการเอง กรมที่ดินจึงขอวางทางปฏิบัติในการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ดังนี้

๑. เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือมีกรณีขอเปลี่ยนผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)”

๒. กรณีการขอจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองตาม ๑. มีคู่กรณีมายื่นขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว เนื่องจากผู้รับจำนองมีชื่อในทางทะเบียนได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียน

๓. ในการรับคำขอจดทะเบียนตาม ๑. และ ๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ทราบถึงสาเหตุ ของการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑, ทด.๑ ก.) และคำขอ (ท.ด. ๙) ด้วย ดังปรากฏตามตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมนี้

๔. สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ) และเมื่อกรณีการขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองนี้มิใช่การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีอากรแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

ตัวอย่างที่ 1 (คู่กวณีมาขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่าย) (ฉบับที่ 1)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง

(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจ-สาขากรุงเทพฯ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้รับจำนอง

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

๓. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้รับจำนอง

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองจาก ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ตามสัญญาจำนอง

(๔) ลงวันที่.. เดือน.... พ.ศ. .... ไปเป็นชื่อ ธนาคาร เอ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันตาม

หมาย โดยเหตุที่ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจวันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....
ขากรุงเทพฯ ได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์ ลงชื่อ ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ผู้ขอ
หนี้สินของกิจการวิเคศธนกิจไปยัง ลงชื่อ ธนาคาร เอ ผู้ขอ
การของธนาคาร เอ แล้ว ลงชื่อ..... ผู้ขอสอบ
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินพุนทรัพย์..... 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 1 (ผู้การมีมาขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่าย) (ฉบับที่ 2)

(พ.ศ. 6)

คำขอ เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ / ธนาคาร เอ ..... แพประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ และ ธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเคศธนกิจดังกล่าว ซึ่งทั้งสองฝ่ายมีฐานะเป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองที่ดินแปลงข้างต้น ตามสัญญาจำนองลงวันที่.. เดือน.... พ.ศ. .... จาก ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ เป็น ธนาคาร เอ โดยเหตุที่ ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการวิเคศธนกิจไปยังกิจการของธนาคาร เอ แล้ว

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองตามสัญญาจำนองดังกล่าวให้เป็นชื่อ ธนาคาร เอ ตามความประสงค์ด้วย ในการนี้ได้ยอดกล่าวการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองให้ลูกหนี้และผู้จำนองทราบแล้ว

.....

ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ
ธนาคาร เอ ..... **ผู้ขอ**

..... **พยาน**

..... **พยาน**

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๔๙๗

ตัวอย่างที่ 2 (คู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว) (ฉบับที่ 3)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง

(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ (เลขประจำตัวประชาชน) ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ผู้ รับจำนอง

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

๓. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ (เลขประจำตัวประชาชน) ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ผู้ รับจำนอง

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอพำนิติกรรมนี้เป็นเงิน..... บาท..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) เป็นการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง จาก ธนาคาร เอ. กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ตามสัญญาจำนอง
(๔) ลงวันที่..เดือน....พ.ศ. .... ไปเป็นชื่อ ธนาคาร เอ. ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย

โดยเหตุที่ ธนาคาร เอ กิจการวิเคศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการ และได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการวิเคศธนกิจไปยังกิจการของธนาคาร เอ แล้ว ตามหนังสือกระทรวงการคลังที่....ลงวันที่..เดือน....พ.ศ. ....

ลงชื่อ..... ธนาคาร เอ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ..... 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.....

ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

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

ตัวอย่างที่ 2 (คู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว) (ฉบับที่ 4)

(ท.ด. ๕)

คำขอ เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า : -

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองที่ดินแปลงข้างต้น ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....จาก ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ เป็น ธนาคาร เอ โดยเหตุที่ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กับ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ มีฐานะเป็นนิติบุคคลเดียวกัน และบัดนี้ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการ พร้อมทั้งได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ไปยังกิจการของธนาคาร เอ แล้ว ปรากฏตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ที่แนบมาพร้อมนี้.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองให้เป็นชื่อธนาคาร เอ ตามความประสงค์ด้วย โดยการนี้ได้บอกกล่าวการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองให้ลูกหนี้และผู้จำนองทราบแล้ว.....

.....

.....ธนาคาร เอ..... **ผู้ขอ**

..... **พยาน**

..... **พยาน**

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๔๗

สารบัญจดทะเบียนสำหรับตัวอย่างที่ ๑ และที่ ๒
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจะทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน วา	ตาราง	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... ปี.....	จำนองเป็นประกัน	นาย ก.	ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ	-	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน.....	จำนองเป็นประกันจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน	นาย ก.	ธนาคาร เอ วิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ	-	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๐๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การยกเว้นภาษีอากรการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๙๗๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ร้อยละ ๐.๐๑ ในการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด กรณีการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๔๙ มาเพื่อโปรดทราบ พร้อมซ้อมความเข้าใจทางปฏิบัติในการรับจดทะเบียน การเรียกเอกสารประกอบการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ส่วนการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีธุรกิจเฉพาะให้เรียกเก็บตามปกติ จนกว่าจะมีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ออกมายกเว้นให้ ซึ่งหากได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรว่าพระราชกฤษฎีกามีผลบังคับใช้เมื่อใดจะแจ้งให้ทราบต่อไป นั้น

บัดนี้ ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๓๘ ก วันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๔๙ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป โดยความในมาตรา ๕ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ให้แก่สถาบันการเงิน สำหรับเงินได้พึงประเมิน รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงินดังกล่าวควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน และความในมาตรา ๖ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ให้แก่สถาบันการเงิน สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับหรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงินโอนกิจการบางส่วนให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เฉพาะการควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือโอนกิจการบางส่วน ที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

ฉะนั้น นับแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ในการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด อันเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงิน (ตามความในมาตรา ๓ ของพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว) ควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่คณะรัฐมนตรีรับทราบเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ส่วนกรณีการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กันได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว สำหรับกรณีที่มีผู้ขอคืนภาษีอากรการโอนที่ได้เสียไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกาฯ มีผลใช้บังคับ หากประสงค์ขอคืนภาษีที่เสียไป ให้แนะนำผู้ขอไปติดต่อขอคืน ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่

อนึ่ง การควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ แต่ได้มายื่นขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กันภายหลังวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ และยังคงได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ ที่ส่งมาหรือไม่ อยู่ระหว่างหารือกรมสรรพากร เมื่อได้รับแจ้งผลการพิจารณาประการใด จะได้แจ้งให้ทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๓)
พ.ศ. ๒๕๔๙

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๙
เป็นปีที่ ๖๑ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ บางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๔๙๖ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบด้วยมาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ. ๒๕๔๙”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“แผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน” หมายความว่า แผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่คณะรัฐมนตรีรับทราบเมื่อวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

(๑) ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์

(๒) บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

(๓) สถาบันการเงินที่มีกฎหมายโดยเฉพาะของประเทศจัดตั้งขึ้นสำหรับให้กู้ยืมเงิน

เพื่อส่งเสริมเกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม

(๔) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรี

มาตรา ๔ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ผู้ถือหุ้นของสถาบันการเงิน สำหรับผลประโยชน์ที่ได้จากการที่สถาบันการเงินควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ซึ่งตีราคาเป็นเงินได้เกินกว่าเงินทุน ทั้งนี้ เฉพาะการควบเข้ากันหรือการโอนกิจการที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

มาตรา ๕ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่สถาบันการเงิน สำหรับเงินได้พึงประเมิน รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงินควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เฉพาะการควบเข้ากันหรือการโอนกิจการที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

มาตรา ๖ ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่สถาบันการเงิน สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงินโอนกิจการบางส่วนให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เฉพาะการโอนกิจการที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ เนื่องจากกระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ร่วมกันจัดทำแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมบริการทางการเงินที่จำเป็นให้แก่ประชาชนอย่างทั่วถึง และเพื่อช่วยเสริมสร้างประสิทธิภาพของระบบสถาบันการเงิน ทำให้สถาบันการเงินต้องควบเข้ากันหรือโอนกิจการให้แก่กันซึ่งอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ดังนั้น เพื่อเป็นการส่ง

เสริมและสนับสนุนการที่สถาบันการเงินควบเข้ากัน หรือโอนกิจการให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินสมควรยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่สถาบันการเงินสำหรับเงินได้พึงประเมิน มูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงินควบเข้ากันหรือโอนกิจการให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน และยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคลให้แก่ผู้ถือหุ้นของสถาบันการเงิน สำหรับผลประโยชน์ที่ได้จากการที่สถาบันการเงินควบเข้ากันหรือโอนกิจการให้แก่กัน ทั้งนี้ เฉพาะการควบเข้ากันหรือโอนกิจการที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๐๘ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๓๐๖๓ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๓๕๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๓/๑๒๑๖ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตราการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ จำนวน ๒ ฉบับ ต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งสรุปหลักเกณฑ์และแนวคำวินิจฉัย กรณีการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายและจำนองตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. ได้แจ้งผลการพิจารณาของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง มาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติว่า การจดทะเบียนขายฝากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้ออยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนองตามมาตรการดังกล่าว นั้น

บัดนี้ ได้มีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ว่ากรณีผู้จัดการมรดกจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนบ้าน บ้านพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์ในกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง (ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนให้แก่ทายาท) เพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาท หรือชำระหนี้กองมรดก จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รบลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองหรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. กรณีที่ผู้จัดการมรดกจดทะเบียนขายบ้าน บ้านพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ซึ่งเป็น

ทรัพย์ในกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง (ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนให้แก่ทายาท) เพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาท หรือชำระหนี้กองมรดก ย่อมมีสิทธิได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้ามรดกมีชื่อในทะเบียนบ้านที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้านนั้น หรือทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย

๒. สำหรับกรณีการขายบ้านพร้อมที่ดินหรือชุดที่ไม่ได้เป็นการขายยกหลักงและยกแปลงที่ดินแต่เป็นการขายเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน หรือเป็นการขายเพียงบางส่วนโดยการให้ผู้ซื้อเข้าชื่อรวม เช่น บ้านและที่ดินมีชื่อ นาย ก. และ นาย ข. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน นาย ก. ขอจะเบียนขายบ้านและที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้กับ นาย ง. โดย นาย ข. ไม่ได้ขายด้วย หรือห้องมีชื่อนาย ค. ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมานาย ค. ตกลงให้นาย จ. ผู้ซื้อเข้ามีชื่อร่วมกับตนในห้องชุด กรณีจะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองหรือไม่ กรมที่ดินได้หารือไปยังสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง และได้รับแจ้งผลการพิจารณาปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปได้ว่า การขายเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนหรือการขายเพียงบางส่วนโดยการให้ผู้ซื้อเข้าชื่อร่วม ไม่อยู่ในขอบข่ายของเจตนารมณ์ของมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ซึ่งก็หมายความว่าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต.ขันธ์ชัย วิจักขณะ**

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐-๒๒๒๒-๖๑๙๖ โทรสาร ๐-๒๒๒๑-๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ กค ๑๐๐๓/๑๒๑๖

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖ กท. ๑๐๔๐๐

๒๘ เมษายน ๒๕๔๙

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๖๔๑ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินขอให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาข้อหารือของกรมที่ดินกรณีการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ไม่ได้เป็นการขายยกหลังและแปลงที่ดิน หรือขายหมดทั้งห้องชุด แต่เป็นการขายเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน หรือเป็นการขายเพียงบางส่วน โดยการให้ผู้ซื้อเข้าชื่อร่วม นั้น

สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาแล้ว ขอเรียนว่ามาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้บุคคลธรรมดา มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึงและเหมาะสมกับสถานะของผู้อยู่อาศัย และเพื่อส่งเสริมสภาพคล่องให้แก่ตลาดบ้านมือสองโดยการลดภาระภาษีและค่าธรรมเนียมในการขายเปลี่ยนมือที่อยู่อาศัย ดังนั้นการขายเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนหรือการขายเพียงบางส่วนโดยการให้ผู้ซื้อเข้าชื่อร่วมจึงไม่อยู่ในขอบเขตของเจตนารมณ์ของมาตรการดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สมชัย สัจจพงษ์**
(นายสมชัย สัจจพงษ์)
รองผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายภาษี
กลุ่มนโยบายภาษีอากร
โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๐
โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๒๔๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๔๙

เรื่อง การจดทะเบียนบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๗๓(๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๘๑๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๕๐๕๙ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการรับจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติว่า กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ โดยนำรายการประมาณราคาชั่วคราว เช่น สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการตามนัยมาตรา ๒๗๓(๒) ประกอบมาตรา ๒๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “บุริมสิทธิ” โดยอนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างเอกสารการจดทะเบียนที่ส่งมาด้วย สำหรับค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ส่วนอากรแสตมป์ต้องเรียกเก็บหรือไม่ อยู่ระหว่างหารือกรมสรรพากร เมื่อกรมสรรพากรแจ้งผลการพิจารณาให้ทราบประการใดแล้ว จะได้แจ้งให้ทราบต่อไป นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาข้อหารือข้างต้นจากกรมสรรพากร สรุปได้ดังนี้

๑. สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่คู่สัญญา นำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบการขอจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะแห่งตราสาร ๔ จ้างทำของ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ดังนั้น ผู้รับจ้างต้องเสียอากรในอัตรา ๑ บาท ทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งสินจ้างที่กำหนดไว้ กรณีสัญญาจ้างทำของที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินควรแจ้งให้ผู้จดบุริมสิทธินำตราสารไปปิดแสตมป์ให้บริบูรณ์ถูกต้องตามประมวลรัษฎากร ก่อนรับจดทะเบียนบุริมสิทธิ

๒. การจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของ เป็นการงานขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๒๗๓(๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕.

(สำเนา)

ที่ กค ๐๗๐๖/๕๐๕๙

กรมสรรพากร
๙๐ ซอยพหลโยธิน ๗
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กท. ๑๐๔๐๐

๑๔ มิถุนายน ๒๕๔๙

เรื่อง อากรแสตมป์ กรณีจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/๓๖๘๑๖ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘
๒. หนังสือที่ มท ๐๕๑๕/๐๙๔๖๙ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดิน แจ้งว่า สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ ได้ขอให้กรมที่ดินวางแนวปฏิบัติ กรณีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๒๗๓(๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้สมาชิกของสมาคมฯ นำมูลหนี้ค่าก่อสร้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยในการจดทะเบียนดังกล่าว คู่สัญญาต้องนำรายการประมาณราคาชั่วคราว ตามมาตรา ๒๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนบุริมสิทธิ และชี้แจงเพิ่มเติมว่า ได้วางแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนดังกล่าว โดยมีเอกสารประกอบการจดทะเบียนได้แก่ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท บุริมสิทธิ (ท.ด.๑) และบันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ (ท.ด.๑๖) ซึ่งการจดทะเบียนประเภทนี้ไม่มีกรณีต้องประเมินราคาทุนทรัพย์แต่อย่างใด ผู้ขอจดทะเบียนบุริมสิทธิไม่ต้องแสดงจำนวนทุนทรัพย์และเจ้าพนักงานที่ดินไม่ต้องประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียน

กรมที่ดินจึงขอทราบว่า

๑. กรณีที่คู่สัญญานำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนบุริมสิทธิ ในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๗๓(๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากสัญญาดังกล่าวไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๔. จ้างทำของ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนบุริมสิทธิได้หรือไม่

๒. กรณีการจดทะเบียนดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ แต่จะต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๕๐ สตางค์ จากจำนวนเงินที่จดทะเบียนบุริมสิทธิ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายประมวลรัษฎากร ด้วยหรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า

๑. กรณีตาม ๑. สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๒๗๓(๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สัญญาดังกล่าวเข้าลักษณะแห่งตราสาร ๔. จ้างทำของแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ผู้รับจ้างต้องเสียอากรในอัตรา ๑ บาททุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งสินจ้างที่กำหนดไว้

กรณีเจ้าพนักงานที่ดินจะรับจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ และได้ตรวจสอบสัญญาจ้างทำของที่คู่สัญญานำมาแสดงเพื่อทำรายการประมาณราคาชั่วคราวตามาตรา ๒๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วพบว่าสัญญาดังกล่าว ยังไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๔. จ้างทำของ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ เนื่องจากพนักงานตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ ตามประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๑) เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ กรณีดังกล่าวห้ามมิให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามรับรู้ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้เสียอากรโดยปิดแสตมป์ครบจำนวนตามอัตราในบัญชีท้ายหมวดนี้และขีดฆ่าแล้ว ตามนัยมาตรา ๑๑๙ แห่งประมวลรัษฎากร โดยในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดินควรแจ้งให้ผู้จดบุริมสิทธิดังกล่าวนำตราสารไปปิดแสตมป์ให้บริบูรณ์ถูกต้องตามประมวลรัษฎากร ก่อนรับจดทะเบียนบุริมสิทธิ

๒. กรณีตาม ๒. การจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ตามาตรา ๒๗๓(๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งไม่มีกรณีที่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์นั้น จำนวนเงินที่จดทะเบียนบุริมสิทธิเป็นเพียงราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยผู้ขอจดทะเบียนบุริมสิทธิไม่ต้องแสดงจำนวนทุนทรัพย์และเจ้าพนักงานที่ดินไม่ต้องประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียน ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินออกใบรับให้กับผู้ขอจดทะเบียน ใบรับดังกล่าว จึงไม่เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ไพฑูรย์ พงษ์เกษร**
(นางไพฑูรย์ พงษ์เกสร)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย
กลุ่มกฎหมาย ๒
โทร. ๐ ๒๒๗๒ - ๘๒๘๗ - ๘

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๙

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๔ กำหนดแนวทางในการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ปรากฏว่ามีเอกสารบางประเภทควรเปลี่ยนแปลงระยะเวลาในการเก็บรักษาและลดปัญหาของปริมาณเอกสารที่เพิ่มจำนวนมาก ซึ่งเป็นภาระในการจัดหาสถานที่จัดเก็บ อีกทั้งเพื่อให้สอดคล้องกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ได้นำเข้ามาใช้ ณ สำนักงานที่ดิน จึงสมควรปรับปรุงระเบียบดังกล่าวใหม่ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๔

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
<u>ประเภทเอกสาร</u>

ข้อ ๖ เอกสารที่ทำลายได้โดยไม่ต้องทำความตกลงกับกรมศิลปากร ตามข้อ ๖๙.๒ แห่งระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. ๒๕๒๖ เนื่องจากกรมที่ดินได้ทำความตกลงกับกรมศิลปากรไว้แล้ว มีดังต่อไปนี้

(๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด.๑)

(๒) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุด (อ.ช.๑๕)

(๓) ใบไต่สวน (น.ส.๕)

(๔) คำขอแก้สิ่งสำคัญในโฉนดที่ดิน บันทึกการรังวัดรวมโฉนดที่ดินและคำขอรวมโฉนดที่ดิน (ท.ด.๙) และรายงานการสำรวจเขตที่ดินนำส่งผู้สอบสวน (ร.ว.๔๐)

(๕) รายงานขอแก้จำนวนที่ดินและเขตข้างเคียงเฉพาะแปลง (ท.ด.๔๕)

(๖) คำขอแก้สิ่งสำคัญในอาคารชุด (อ.ช ๑๗)

(๗) ใบนัดทำการรังวัด (ท.ด.๒)

(๘) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด.๘๒)

(๙) หนังสือเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการขอทราบราคาประเมินที่ดิน

(๑๐) คำขออายัด หนังสือศาล หรือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องขออายัดที่ดินไว้เมื่อคดีถึงที่สุด

(๑๑) เรื่องแบ่งแยกที่ยกเลิกเรื่อง หรือที่ได้จดทะเบียนแล้ว และแผนที่กระดาษบาง (ร.ว.๙) ซึ่งได้ลงระวางแล้ว

(๑๒) สำเนาหนังสือต่างด้าวบิดา-มารดาของผู้ซื้อ และบิดา-มารดาของคู่สมรสของผู้ซื้อ รวมทั้งสำเนาหนังสือต่างด้าวของบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน

(๑๓) บันทึกการชี้ระวาง (ร.ว.๑๐) หรือภาพถ่ายสำเนาโฉนด และรายการจดทะเบียนหรือรูปแผนที่ที่จำลองขึ้น ซึ่งนำมายื่นประกอบคำขอต่าง ๆ

(๑๔) หนังสือรับรองว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตป่า ที่สาธารณะ ที่ราชพัสดุ ที่วัด เฉพาะที่มิใช่เกี่ยวกับการออกหนังสือสำคัญประเภทต่าง ๆ

(๑๕) หนังสือแจ้งข้างเคียงให้มาระวังแนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด.๓๘)

(๑๖) หนังสือแจ้งผู้มีสิทในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้างการรังวัด (ท.ด.๘๑)

(๑๗) หนังสือขอทราบที่อยู่

(๑๘) หนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย

(๑๙) หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินมาดำเนินการ (ท.ด.๗๖) เรื่องขอเงินมัดจำรังวัดคืน

(๒๐) รายการค้นหาชื่อ และที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง

(๒๑) แบบรายงานการเดินทางไปราชการ

(๒๒) สัญญาจำนองที่ไถ่ถอนแล้ว สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองต่าง ๆ เกี่ยวเนื่องจากการจำนองดังกล่าว เช่น บันทึกขึ้นเงินจำนอง ครั้งที่..... สัญญาจำนองบันทึกแก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน บันทึกผ่อนต้นเงินจากจำนอง บันทึกปลอดจำนอง บันทึกโอนสิทธิการรับจำนอง และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ที่ไถ่ถอนแล้วรวมถึงเอกสารเกี่ยวกับการชำระหนี้จำนอง โดยการทำลายให้รวมถึงใบเสร็จรับเงินด้วย

(๒๓) สัญญาเช่าซึ่งเลิกเช่า หรือสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

(๒๔) สัญญาขายฝากซึ่งได้มีการไถ่ถอนแล้ว

(๒๕) บันทึกข้อตกลงเรื่องการจดทะเบียนทรัพยสิทธิประเภทภาระจำยอม สิทธิเก็บกินบุริมสิทธิ ต่อมามีกาจดทะเบียนยกเลิก

(๒๖) หนังสือแจ้งผู้ขอมาจดทะเบียน (เตือนครั้งที่ ๑-๓)

(๒๗) หนังสือยกเลิกเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรังวัดที่ดิน

(๒๘) โฉนดที่ดินซึ่งได้รวมโฉนดที่ดิน และตัดเก็บรักษาไว้ในสารบบที่ดิน

(๒๙) เอกสารที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนของทางราชการที่ไม่เป็นปัจจุบัน เช่น หนังสือรับรองของการทางพิเศษแห่งประเทศไทยรับรองว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตทาง เป็นต้น

(๓๐) เอกสารเกี่ยวกับผู้ขอจดทะเบียนที่เป็นนิติบุคคลที่มีอยู่ทั้งหมด

(๓๑) หลักฐานประกอบอื่น ๆ เช่น สำเนาหนังสือแสดงการเปลี่ยนชื่อตัว-สกุล สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หรืออื่น ๆ เฉพาะที่เกี่ยวกับเจ้าของเดิม (ไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน)

(๓๒) ประกาศและหลักฐานการปิดประกาศต่าง ๆ

(๓๓) บันทึกถ้อยคำต่าง ๆ (ท.ด.๑๖)

(๓๔) บันทึกข้อความเรื่องลงนามในโฉนดที่ดิน

(๓๕) แบบแสดงค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการรังวัด

(๓๖) บันทึกถ้อยคำของการชำระภาษีอากร

(๓๗) บันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน (ท.ด.๘๖)

(๓๘) ประกาศรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (แบบหมายเลข ๘)

(๓๙) หนังสือการระวังชี้แนวเขตที่ดิน

(๔๐) คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ท.ด.๑ ก)

(๔๑) สัญญาต่าง ๆ (ท.อ.๕) (ท.อ.๖) (ท.อ.๙) และบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง

(๔๒) บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด.๗๐)

(๔๓) บันทึกการสอบสวนจดทะเบียนมรดก (ท.ด.๘)

(๔๔) คำขอการรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๑)

(๔๕) รายงานการรังวัด (ร.ว.๓)

(๔๖) หนังสือมอบอำนาจของบุคคลทั่วไป หรือของธนาคาร

(๔๗) หนังสือยินยอมคู่สมรส

(๔๘) หลักฐานการอนุมัติให้บุคคลต่างด้าว และวัดวาอารามได้มาซึ่งที่ดิน

(๔๙) เรื่องพิพาทต่าง ๆ ที่ข้อพิพาทยุติแล้ว

ข้อ ๗ เอกสารอื่นใดนอกจากเอกสารตามข้อ ๖ ก่อนทำลายให้จัดทำบัญชีหนังสือขอทำลายเสนออธิบดี ผู้ว่าราชการจังหวัด ส่งให้สำนักหอจดหมายเหตุแห่งชาติ กรมศิลปากร พิจารณาก่อน

หมวด ๒
อายุการเก็บรักษาเอกสาร

ข้อ ๘ เอกสารตามข้อ ๖(๑)-(๖) เมื่อได้ดำเนินการจัดเก็บด้วยระบบไมโครฟิล์ม

หรือ ไมโครคอมพิวเตอร์เรียบร้อยแล้ว ให้ทำลายได้

ข้อ ๙ เอกสารตามข้อ ๖(๗)-(๒๗) ให้เก็บรักษาไว้มีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเกี่ยวกับเอกสารนั้น ๆ แล้วเสร็จ

ข้อ ๑๐ เอกสารตามข้อ ๖(๒๘)-(๓๙) ให้เก็บรักษาไว้มีกำหนดสิบปี นับแต่เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเกี่ยวกับเอกสารนั้น ๆ แล้วเสร็จ

ข้อ ๑๑ เอกสารตามข้อ ๖(๔๐)-(๔๗) ที่เป็นเอกสารในสารบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ข น.ส.๓ก) เมื่อนำ น.ส.๓ น.ส.๓ข น.ส.๓ก ไปออกโฉนดที่ดินแล้ว ให้เก็บรักษาไว้มีกำหนดสิบปี

ข้อ ๑๒ เอกสารดังต่อไปนี้ เมื่อเก็บรักษาไว้มีกำหนดสิบปีแล้วให้จัดส่งไปเก็บที่สำนักหอจดหมายเหตุแห่งชาติ กรมศิลปากร

(๑) หลักฐานการอนุมัติให้บุคคลต่างด้าว และวัดวาอารามได้มาซึ่งที่ดินพร้อมเรื่องเดิม

(๒) เรื่องพิพาทต่าง ๆ ที่ข้อพิพาทยุติแล้ว โดยให้เริ่มนับอายุการเก็บรักษาตั้งวันที่ข้อพิพาทยุติ

การจัดส่งให้มัดหรือบรรจุกล่องให้เรียบร้อยแล้วหมายเหตุให้ปรากฏหน้าห่อหรือกล่องว่าเป็นเอกสารลำดับที่ ๔๘ หรือ ๔๙ ของรายการเอกสารที่ทำข้อตกลงตามข้อ ๖

(๓) เอกสารที่จัดทำขึ้นก่อนพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗

ตราจองโฉนดตราจองและโฉนดเก่าสมัยรัชกาลที่ ๕-๖ ที่ชำรุดและได้เปลี่ยนโฉนดใหม่แล้ว หรือที่ได้นำมารวมโฉนดและตัดเก็บไว้ในสารบบนับตั้งแต่วันที่ได้ดำเนินการเสร็จ หรือวันที่ได้รวมโฉนดแล้วแต่กรณี บัญชีส่งมอบหนังสือให้จัดทำตามข้อ ๕๙ แห่งระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. ๒๕๒๖

ข้อ ๑๓ เอกสารที่ให้เก็บรักษาไว้ตลอดไป ไม่ควรทำลาย ได้แก่

(๑) เอกสารตามข้อ ๖(๑)-(๖) ที่จัดเก็บด้วยระบบเอกสาร

(๒) ท.ด.๑ แปลงแบ่งแยกที่เก็บไว้ในสารบบที่ดิน

(๓) บันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด.๓๔) บันทึกรายงานการรังวัด (ร.ว.๓)

(๔) บันทึกยกเลิกการจดทะเบียนทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ

(๕) น.ส.๓ น.ส.๓ ก. น.ส.๓ ข. ใบจอง ส.ค.๑ ใบเหยียบย่ำ แบบหมายเลข ๓ น.ค.๓ ก.ส.น.๕

หมวด ๓
การทำลาย

ข้อ ๑๔ ภายในหกสิบวันหลังจากวันสิ้นปีปฏิทิน ให้เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ควบคุมและดูแลรักษาสารบบที่ดิน สำรวจเอกสารที่ครบกำหนดอายุการเก็บในปีนั้น ๆ แล้วจัดทำบัญชีหนังสือ

ขอทำลาย เสนออธิบดี ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายแล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการทำลายหนังสือ

ข้อ ๑๕ คณะกรรมการทำลายหนังสือให้ประกอบด้วย ประธานกรรมการ และกรรมการอีกอย่างน้อยสองคน โดยให้แต่งตั้งจากข้าราชการตั้งแต่ระดับ ๕ หรือเทียบเท่าขึ้นไป

ถ้าประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธาน

มติของคณะกรรมการให้ถือเสียงข้างมาก ถ้ากรรมการผู้ใดไม่เห็นด้วยให้ทำบันทึกความเห็นแย้งไว้

ข้อ ๑๖ คณะกรรมการทำลายหนังสือมีหน้าที่ ดังนี้

(๑) พิจารณาเอกสารที่ขอทำลายตามบัญชีหนังสือขอทำลายเอกสารตามข้อ ๖ และข้อ ๗

(๒) พิจารณาเอกสารที่เก็บครบกำหนดสิบปี ซึ่งต้องส่งให้สำนักหอจดหมายเหตุแห่งชาติ กรมศิลปากรตามข้อ ๑๒

(๓) เสนอรายงานผลการพิจารณาพร้อมความเห็นต่ออธิบดี ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายแล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่งการตามข้อ ๑๗

(๔) ควบคุมการทำลายเอกสาร ซึ่งผู้มีอำนาจอนุมัติให้ทำลายได้แล้ว โดยการเผาหรือวิธีอื่นใดที่จะไม่ให้หนังสือนั้นอ่านเป็นเรื่องได้ และเมื่อทำลายเรียบร้อยแล้ว ให้ทำบันทึกลงนามร่วมกันเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติทราบ

ข้อ ๑๗ เมื่อได้รับรายงานแล้วตามข้อ ๑๖(๓) ให้ผู้มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการการทำลายหนังสือพิจารณาสั่งอนุมัติให้ทำลาย แต่ถ้าเห็นว่าเอกสารใดยังไม่ควรทำลาย ให้สั่งการให้เก็บเอกสารนั้นไว้จนถึงเวลาการทำลายงวดต่อไป

ข้อ ๑๘ ก่อนนำเอกสารจากสารบบออกไปทำลาย ให้หมายเหตุในสารบัญเอกสาร (ท.ด.๒๙) ด้วยอักษรสีแดงว่า ทำลาย พร้อมวัน เดือน ปี และลงชื่อกำกับไว้ทุกรายการ

ข้อ ๑๙ เมื่อได้ดำเนินการทำลายเอกสารเสร็จสิ้นแล้ว ให้จัดส่งสำเนาเรื่องการทำลายเอกสารดังกล่าวให้กรมที่ดินหนึ่งชุด และส่งตรงไปยังกรมศิลปากรอีกหนึ่งชุด

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

บัญชีขอทำลายเอกสารที่ครบกำหนดการเก็บรักษาตามระเบียบฯ ในสารบบที่ดิน ของโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประจำปี พ.ศ.....

ลำดับที่	ประเภทเอกสาร	จำนวน (ฉบับ)	หมายเหตุ
๑	เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ด.๑) (ยกเว้น ท.ด.๑ แปลงแยกที่เก็บไว้ในสารบบที่ดิน)		
๒	เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุด (อ.ช.๑๕)		
๓	ใบไต่สวน (น.ส.๕)		
๔	คำขอแก้สิ่งสำคัญในโฉนดที่ดิน บันทึกการรังวัดรวมโฉนดและคำขอรวมโฉนดที่ดิน (ท.ด.๙) และรายงานการสำรวจเขตที่ดินนำส่งผู้สอบสวน (ร.ว.๔๐)		
๕	รายงานขอแก้จำนวนที่ดินและเขตข้างเคียงเฉพาะแปลง (ท.ด.๔๕)		
๖	คำขอแก้สิ่งสำคัญในอาคารชุด (อ.ช.๑๗)		
๗	ใบนัดการรังวัด (ท.ด.๒)		
๘	บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด.๘๒)		
๙	หนังสือเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการขอทราบราคาประเมินที่ดิน		
๑๐	คำขออายัด หนังสือศาล หรือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องขออายัดที่ดินไว้เมื่อคดีถึงที่สุด		
๑๑	เรื่องแบ่งแยกที่ยกเลิกเรื่อง หรือที่ได้จดทะเบียนแล้วและแผนที่กระดาษบาง (ร.ว.๙) ซึ่งได้ลงระวางแล้ว ยกเว้นบันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด.๓๔) บันทึกรายงานการรังวัด (ร.ว.๓) ให้เก็บไว้ตลอดไป		
๑๒	สำเนาหนังสือต่างด้าวบิดา-มารดาของผู้ซื้อ และบิดา-มารดาของคู่สมรสของผู้ซื้อ รวมทั้งสำเนาหนังสือต่างด้าวของบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน		
๑๓	บันทึกการชี้ระวาง (ร.ว.๑๐) หรือภาพถ่ายสำเนาโฉนด และรายการจดทะเบียนหรือรูปแผนที่ที่จำลองขึ้น ซึ่งนำมายื่นประกอบคำขอต่าง ๆ		
๑๔	หนังสือรับรองว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตป่า ที่สาธารณะ ที่ราชพัสดุ ที่วัด (เฉพาะที่มิใช่เกี่ยวกับการออกหนังสือสำคัญประเภทต่าง ๆ)		
๑๕	หนังสือแจ้งข้างเคียงให้มาระวังแนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด.๓๘)		
๑๖	หนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด.๘๑)		

ลำดับที่	ประเภทเอกสาร	จำนวน (ฉบับ)	หมายเหตุ
๑๗	หนังสือขอทราบที่อยู่		
๑๘	หนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย		
๑๙	หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินมาดำเนินการ (ท.ด.๗๖) เรื่องขอเงินมัดจำรังวัดคืน		
๒๐	รายการค้นหาชื่อ และที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง		
๒๑	แบบรายงานการเดินทางไปราชการ		
๒๒	สัญญาจำนองที่ไถ่ถอนแล้ว สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง ต่างๆ เกี่ยวเนื่องจากการจำนองดังกล่าว เช่น บันทึกขึ้นเงินจำนอง ครั้งที่.....สัญญาจำนอง บันทึกแก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน บันทึกผ่อนต้นเงินจากจำนอง บันทึกปลอดจำนอง บันทึกโอนสิทธิการรับจำนอง และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ที่ไถ่ถอนแล้วรวมถึงเอกสารเกี่ยวกับการชำระหนี้จำนองโดยการทำลาย ให้รวมถึงใบเสร็จรับเงินด้วย		
๒๓	สัญญาเช่าซึ่งเลิกเช่า หรือสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า		
๒๔	สัญญาขายฝากซึ่งได้มีการไถ่ถอนแล้ว		
๒๕	บันทึกข้อตกลงเรื่องการจดทะเบียนทรัพยสิทธิประเภทภาระจำยอม สิทธิเก็บเงิน บุริมสิทธิ ต่อมามีการจดทะเบียนยกเลิก (ยกเว้นบันทึกยกเลิกการจดทะเบียนทรัพยสิทธิประเภทนั้น ๆ)		
๒๖	หนังสือแจ้งผู้ขอมาจดทะเบียน (เตือนครั้งที่ ๑-๓)		
๒๗	หนังสือยกเลิกเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรังวัดที่ดิน		
๒๘	โฉนดที่ดินซึ่งได้รวมโฉนดที่ดิน และตัดเก็บรักษาไว้ใน สารบบที่ดิน ยกเว้นโฉนดที่ดินเก่าสมัยรัชกาลที่ ๕ และ ๖		
๒๙	เอกสารที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนของทางราชการที่ไม่เป็นปัจจุบัน เช่น หนังสือรับรองของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย รับรองว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตทาง เป็นต้น		
๓๐	เอกสารเกี่ยวกับผู้ขอจดทะเบียนที่เป็นนิติบุคคลที่มีอยู่ทั้งหมด		
๓๑	หลักฐานประกอบอื่น ๆ เช่น สำเนาหนังสือแสดงการเปลี่ยนชื่อตัว-สกุล สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หรือ อื่น ๆ ฉพาะที่เกี่ยวกับเจ้าของเดิม ไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน)		
๓๒	ประกาศและหลักฐานการปิดประกาศต่าง ๆ		
๓๓	บันทึกถ้อยคำต่าง ๆ (ท.ด.๑๖)		
๓๔	บันทึกข้อความเรื่องลงนามในโฉนดที่ดิน		
๓๕	แบบแสดงค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการรังวัด		
๓๖	บันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร		

ลำดับที่	ประเภทเอกสาร	จำนวน (ฉบับ)	หมายเหตุ
๓๗	บันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน (ท.ด.๘๖)		
๓๘	ประกาศรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (แบบหมายเลข ๘)		
๓๙	หนังสือการระวังชี้แนวเขตที่ดิน		
๔๐	คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ท.ด.๑ ก)		
๔๑	สัญญาต่าง ๆ (ท.อ.๕) (ท.อ.๖) (ท.อ.๙) และบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง		
๔๒	บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด.๗๐)		
๔๓	บันทึกการสอบสวนจดทะเบียนมรดก (ท.ด.๘)		
๔๔	คำขอการรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๑)		
๔๕	รายงานการรังวัด (ร.ว.๓)		
๔๖	หนังสือมอบอำนาจของบุคคลทั่วไป หรือของธนาคาร		
๔๗	หนังสือยินยอมคู่สมรส		
	รวม		

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ที่ได้รับแต่งตั้ง (ผู้รับ)
(.....)

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ผู้สำรวจและคัดแยกเอกสารในสารบบที่ดิน (ผู้ส่ง)
(.....)

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕ /ว ๒๔๓๐ กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว โดยกำหนดให้สอบสวนถึงรายได้ของผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอซ้อมความเข้าใจและวางแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

๑. ทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ใช้กับนิติบุคคลที่ขอได้มาซึ่งที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ

๒. หลักฐานที่ใช้ประกอบการสอบสวนผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยว่า มีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร เช่น หนังสือของสถานประกอบการที่รับรองว่าผู้ถือหุ้นปฏิบัติงานในตำแหน่งใด ตั้งแต่เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร หรือหลักฐานอื่นใดที่เชื่อถือได้ และให้สอบสวนผู้ถือหุ้นว่า เงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร เช่น เป็นเงินที่สะสมไว้ ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยต้องแสดงหลักฐานด้วย เช่น บัญชีเงินฝากหรือหนังสือสัญญาขายที่ดิน หลักฐานการรับมรดก สัญญากู้ยืม

๓. กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลนั้นจะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ) ต้องสอบสวนที่มาของเงินที่ซื้อหุ้นด้วย โดยสอบสวนตัวแทนของนิติบุคคลผู้ถือหุ้นว่า เงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐาน เช่น งบดุลของบริษัท และถ้าอ้างว่ากู้เงินผู้อื่นมาซื้อหุ้น ต้องแสดงหลักฐาน เช่น สัญญากู้ยืม และรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

๔. กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดิน ในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน เช่น มีทุนจดทะเบียน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ซื้อที่ดินราคา ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยไม่มีการจำนองที่ดิน ให้สอบสวนว่าเงินที่ซื้อที่ดินมีที่มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐานประกอบ และถ้ากู้ยืมมาให้แสดงรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว พร้อมหลักฐาน สัญญากู้ยืม และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๔.๑ กรณีกู้ยืมจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น หลักฐานการโอนเงินจากต่างประเทศ หรือการถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

๔.๒ กรณีกู้ยืมจากคนสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลนั้นจะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ) ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น งบดุลของบริษัท การถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป พร้อมนี้ได้ส่งตัวอย่างบันทึกถ้อยคำเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานมาด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุรอรรถ ทองนิรมล**
(นายสุรอรรถ ทองนิรมล)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙ โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓
โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)

กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :

๑. ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน หุ้น มีมูลค่า บาท ข้าพเจ้าประกอบอาชีพ โดยทำงานที่ เป็นเวลา ปี มีรายได้เดือนละ บาท (บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน (หนังสือรับรองของสถานประกอบการ ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้น ข้าพเจ้านำมาจาก (เงินสะสม/ขายที่ดิน / รับมรดก / กู้ยืมมา ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐาน (บัญชีเงินฝากธนาคาร/หนังสือสัญญาขายที่ดิน / หลักฐานการรับมรดก/สัญญากู้ยืม ฯลฯ)

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

<u>หมายเหตุ</u> ให้แนบหลักฐานที่อ้างมาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ท.ด. ๑๖)

<u>ขันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย)</u>

<u>กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์</u>

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้าบริษัท ..... ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทถือหุ้นทั้งหมด หุ้น มีมูลค่า บาท บริษัทประกอบกิจการ ..... ตามวัตถุประสงค์ข้อ มีรายได้ปีละ บาท (บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน (งบดุลของบริษัท/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นบริษัทนำมาจาก (รายได้ของบริษัท/ผู้ถือหุ้น/ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐานรายงานการประชุม และ (งบดุลของบริษัท/สัญญาผู้ยืม/ฯลฯ) .....

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๔๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๔๐๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอดีตมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน .....

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน .....

.....

<u>หมายเหตุ</u> ให้แนบหลักฐานที่อ้างมาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้แทนบริษัท

กรณีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์อื่นขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย

ที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า..... ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

๑. ข้าพเจ้าบริษัท ..... ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทหรือที่อยู่อาศัย มิได้นำไปค้าหากำไรหรือนำไปให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน แปลง เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้นไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๔. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ เนื้อที่ที่ซื้อไม่ควรเกินหนึ่งไร่

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๘๒ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตกรณีคนต่างด้าวผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พงศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑(๓) โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในเขตจังหวัด และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๙๑๘๙ โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ มาตรา ๘๖ และ ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒ กฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑(๓)

๑.๓ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๘๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๓๓ เรื่อง คนต่างด้าวแจ้งการไม่ใช้ที่ดิน

๑.๕ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และการขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

๒. หลักเกณฑ์การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน มี ๓ กรณี คือ

๒.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คนต่างด้าวตามมาตรานี้ หมายความรวมถึงนิติบุคคลต่างด้าวด้วย ซึ่งเดิมคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวมีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาที่บัญญัติให้คนสัญชาติไทยและคนสัญชาติแห่งคู่สัญญาต่างฝ่ายต่างมีสิทธิขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของแต่ละประเทศได้ แต่ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินกับประเทศต่าง ๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ (ในปัจจุบันคนต่างด้าวซึ่งไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป)

๒.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (คนต่างด้าวมาตรานี้ หมายถึงบุคคลธรรมดาไม่รวมนิติบุคคล)

๒.๓ คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมาลงทุนสี่สิบล้านบาท และซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (คนต่างด้าวตามมาตรานี้ หมายถึงบุคคลธรรมดาไม่รวมนิติบุคคล)

กรณีคนต่างด้าวตาม ๒.๑-๒.๓ ขอได้มาซึ่งที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน

ดังนั้น เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวใน ๓ กรณีดังกล่าวข้างต้นจะจำหน่ายที่ดินจึงต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีด้วย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑(๓)

๓. การขออนุญาตจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๑(๓) ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และการขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

๔. การตรวจสอบหลักฐานและบันทึกถ้อยคำผู้ขอ

ให้คนต่างด้าวยื่นคำขอตามแบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) และในการขออนุญาตพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบหลักฐานดังต่อไปนี้

๔.๑ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก.)

๔.๒ แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓)

๔.๓ สำเนาหลักฐานของผู้โอน เช่น

๔.๓.๑ กรณีเป็นบุคคลธรรมดา

(๑) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ

(๒) หนังสือเดินทาง หรือ

(๓) หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุล หรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ

(๔) หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว

(๕) หนังสือยินยอมคู่สมรส (ถ้ามี)

๔.๓.๒ กรณีเป็นนิติบุคคล

(๑) หนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท

(๒) หนังสือบริคณห์สนธิ

(๓) วัตถุประสงค์

(๔) ข้อบังคับ

(๕) รายงานการประชุม

(๖) บัตรประจำตัวของกรรมการหรือผู้แทนนิติบุคคล

๔.๔ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต

๔.๕ สำหรับเอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนี้

๔.๕.๑ การรับรองความถูกต้องของคำแปลเป็นภาษาไทย ให้กระทำโดย

(๑) คนไทยที่จบการศึกษาในระดับที่ไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีในหลักสูตรที่ใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาในการเรียนการสอน

(๒) อาจารย์ในสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและเป็นผู้สอนภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นในสถาบันการศึกษาดังกล่าว

(๓) สถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย โดยประเทศนั้นใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาราชการ

(๔) สถานทูตหรือสถานกงสุลไทยในต่างประเทศ

๔.๕.๒ เจ้าหน้าที่จะยอมรับเอกสารที่ทำขึ้นเป็นภาษาต่างประเทศไม่ต้องให้จัดทำคำแปลเป็นภาษาไทยได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าหน้าที่นั้นเห็นว่าตนสามารถเข้าใจภาษาดังกล่าวได้

(๒) เจ้าหน้าที่นั้นมีผู้ร่วมงานที่มีความรู้ในภาษาดังกล่าว

๕. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

๕.๑ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๕.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ ต.๓ แล้วให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

๕.๑.๒ เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี

๕.๑.๓ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๕.๑.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๕.๑.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางได้ถูกต้องตรงกัน

๕.๒ กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๕.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ ต.๓ แล้วดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวไปยังสำนักมาตรฐานทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๗) (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตาม ๕.๒.๑(๑) ต่อไป

๕.๒.๒ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัด ทางโทรสาร

๕.๒.๓ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด ได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้ตรวจสอบความถูกต้องแล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการ (กรณีคนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน รัฐมนตรีได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

กรณีตรวจสอบพบว่าคนต่างด้าว ได้ขอจดทะเบียนจำหน่ายที่ดินไปโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี ให้ดำเนินการตาม ๕.๒.๑ (๑) หรือ ๕.๒.๑(๒) แล้วแต่กรณี ก่อนเสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๕.๒.๔ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๗) (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต ตาม ๕.๒.๔ (๑) แล้วส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการต่อไป

๕.๒.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๖. การแก้ไขทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว

ที่ดินที่มีทะเบียนแล้ว ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับชื่อหรือที่อยู่ หรือจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไป ให้ปฏิบัติดังนี้

๖.๑ กรณีคนต่างด้าวจำหน่ายหรือโอนที่ดินไปทั้งแปลง ให้ขีดฆ่าข้อความในทะเบียนตั้งแต่ช่อง "ลำดับที่" ไปตลอดทั้งบรรทัด แล้วหมายเหตุให้ทราบถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอน และทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๖.๒ กรณีคนต่างด้าวจำหน่ายหรือโอนที่ดินบางส่วน ไม่ต้องดำเนินการตาม ๖.๑ แต่ให้หมายเหตุให้ทราบ ถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอน และทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๖.๓ กรณีคนต่างด้าวถึงแก่กรรม และมีการโอนมรดกให้กับคนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้หมายเหตุไว้ตาม ๖.๑ หรือ ๖.๒ แล้วแต่กรณี

๖.๔ สำหรับทะเบียนที่ยกไปลงใหม่ ตาม ๖.๑ - ๖.๓ ให้หมายเหตุให้ทราบถึงผู้โอนและทะเบียนเลขที่ของผู้โอน

๖.๕ กรณีคนต่างด้าวแก้ไขชื่อหรือที่อยู่ ให้ขีดฆ่าชื่อและหรือที่อยู่เดิม และแก้ไขเป็นชื่อหรือที่อยู่ใหม่ แล้วยกรายการไปลงใหม่ตามตัวอักษรชื่อที่เปลี่ยนแปลงนั้น โดยให้ลงในช่องหมายเหตุว่ายกไปลงในอักษรใด ทะเบียนเลขที่ใด (ถ้ามี)

๖.๖ การเปลี่ยนแปลงโดยลักษณะอื่น ถ้าเป็นกรณีที่ต้องเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ให้เลือกปฏิบัติโดยอนุโลมตามตัวอย่างที่กล่าวมา

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้แจ้งกรมที่ดินทราบทุกครั้ง เพื่อแก้ไขทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน โดยสำเนาหรือรายงานตามรายการที่เปลี่ยนแปลง พร้อมทั้งส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปด้วย

๗. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน

๗.๑ บริษัทต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน

ข้อเท็จจริง บริษัท อ. เป็นนิติบุคคลต่างด้าว เมื่อ พ.ศ. ๒๕๐๑ บริษัทได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ซื้อที่ดิน ๑๐ แปลง โดยอาศัยสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาบริษัท อ. ต้องการจำหน่ายที่ดินทั้ง ๑๐ แปลงดังกล่าว

ความเห็น

บริษัท อ. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความประสงค์จะขายที่ดินเพื่อนำเงินไปก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม อันอยู่ในวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ เห็นควรอนุญาตให้บริษัทขายที่ดินแปลงดังกล่าวได้ แต่เนื่องจากการขายที่ดินของบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อนตามมาตรา ๙๙ ประกอบมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๗) ข้อ ๑(๓)

หมายเหตุ ประเทศไทยได้ยกเลิกสนธิสัญญาเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินกับประเทศต่าง ๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ ปัจจุบันคนต่างด้าวจึงไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๗.๒ บริษัทต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน

ข้อเท็จจริง

บริษัท A. เป็นนิติบุคคลต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ขอขายที่ดิน

ความเห็น

บริษัท A. เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เมื่อบริษัทต้องการขายที่ดินดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ก่อน ตามนัยมาตรา ๙๙ และ ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑(๓) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

๗.๓ คนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดินย้อนหลัง

ข้อเท็จจริง

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายที่ดินของคนต่างด้าวโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี

ความเห็น

คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินจากรัฐมนตรี ตามมาตรา ๘๖ แจ้งการไม่ใช้ที่ดิน และขออนุญาตจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๑(๓) พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไป โดยไม่ส่งเรื่องขออนุญาตก่อน เป็นเพราะเจ้าหน้าที่พลั้งเผลอไม่มีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายแต่อย่างใด เห็นควรนำเรียนให้รัฐมนตรีสั่งอนุญาตย้อนหลัง

๗.๔ คนต่างด้าวรับมรดกแล้วขอจำหน่ายที่ดินทั้งหมด

ข้อเท็จจริง

คนต่างด้าวรับมรดกที่ดินตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วขอจำหน่ายที่ดินไปทั้งหมด

ความเห็น

นาง A. คนต่างด้าว เป็นมารดาของนาง ก. เจ้ามรดก นาง A. ขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื้อที่ ๒ ไร่ ที่ดินที่ขอรับมรดกเป็นประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเกินกำหนดสิทธิตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้คนต่างด้าวมีสิทธิถือที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ได้ครอบครัวละ ๑ ไร่ กรณีนี้ผู้ขอได้ขออนุญาตจำหน่ายที่ดินที่รับมรดกทั้งหมดไปในคราวเดียวกัน โดยจะจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งหมดแก่นาง ข. ซึ่งเป็นบุตรและเป็นบุคคลสัญชาติไทย เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอรับมรดกและจำหน่ายที่ดินทั้งหมดไปในคราวเดียวกันได้ ตามนัยมาตรา ๙๓ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑(๓) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗)

๗.๕ คนต่างด้าวรับมรดกแล้วขอจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธิ

ข้อเท็จจริง

คนต่างด้าวรับมรดกที่ดินตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วขอจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนที่เกินสิทธิตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็น

นาย A. คนต่างด้าว เป็นบิดาของนาย ก. เจ้ามรดก นาย A. ขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื้อที่ ๓ ไร่ ที่ดินที่ขอรับมรดกเป็นประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเกินกำหนดสิทธิตามาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีนี้ผู้ขอได้ขออนุญาตจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธิจำนวน ๒ ไร่ ไปในคราวเดียวกัน โดยจะจดทะเบียนให้แก่นาย ข.ซึ่งเป็นบุตรและเป็นบุคคลสัญชาติไทยเห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอรับมรดกไปทั้งหมด ๓ ไร่ และจำหน่ายส่วนที่เกิน ๒ ไร่ ไปในคราวเดียวกันตามนัยมาตรา ๙๓ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑(๓) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๗)

แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน

.....

ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....

อำเภอ..... เล่ม.....หน้า.....

จังหวัด..... สารบาญเล่ม.....หน้า.....

เลขรับที่.....เล่ม.....หน้า.....วันที่.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า นาย, นาง, นางสาว..... อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....เป็นบุตร.....ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

มีใบสำคัญประจำตัวที่.....ลงวันที่.....

ออกให้โดย.....ขอแจ้งไม่ใช้ที่ดินของข้าพเจ้า

ต่อ.....จังหวัด.....ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้าจะมีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

คือ .....เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

มีชื่อ. ....เป็นเจ้าของซึ่งเวลานี้

ใช้ประกอบกิจการ.....(เป็นที่อยู่อาศัย.....) .....

ข้อ ๒. บัดนี้ข้าพเจ้าไม่ใช้ที่ดินที่กล่าวข้างต้นต่อไปทั้งหมดหรือบางส่วนมี

เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา เพราะต้องการ.....(ยกให้แก่.....บุตรของข้าฯ หรือ

จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินกำหนดสิทธิตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

.....

ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ที่ได้รับใบแจ้งเป็นต้นไป จึงขอแจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

คำสั่งหน่วยงานเจ้าหน้าที่

– เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอจำหน่ายที่ดินได้

.....

.....

.....

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๗)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ..... ชื่อบิดา-มารดา.....

ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่ที่				จำนวนที่ดิน			ประเภทการใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรมฯลฯ	อนุญาต วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน วัน เดือน ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	วา				
ที่ดินเดิม														
๑														
๒														
๓														
ขอครั้งนี้														
๑														
๒														
๓														

หมายเหตุ ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

ลชื่อ.....เจ้าหน้าที่
(.....)
...../...../.....

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย.....
(.....)
...../...../.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
(.....)
...../...../.....

รายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๗)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ..... ชื่อบิดา-มารดา.....

ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่ที่				จำนวนที่ดิน			ประเภทการใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรมฯลฯ	อนุญาต วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน วัน เดือน ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	วา				

หมายเหตุ ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

ลชื่อ.....เจ้าหน้าที่
(.....)
...../...../.....

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย.....
(.....)
...../...../.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
(.....)
...../...../.....

บัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว

อักษร.....

ทะเบียนเลขที่ (ลำดับที่คำขอ/ปีงบประมาณ.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ..... ชื่อบิดา-มารดา.....

ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่ที่				จำนวนที่ดิน			ประเภทการใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรมฯลฯ	อนุญาต วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน วัน เดือน ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	วา				

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๖๐๗ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๙๑๓๒ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้ทราบว่ากระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ.๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๙ โดยแก้ไขหลักเกณฑ์การกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งเดิมเป็นไปตามแบบคำขอท้ายกฎกระทรวงเป็นกำหนดให้เป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดิน เป็นผู้ประกาศกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน (ท.ด.๑) และสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (ท.ด.๑ ก) แทน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าวอธิบดีกรมที่ดินจึงได้กำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) เป็นระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ทั้งนี้ ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าว ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**

(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๐๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๔๙

โดยที่มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ.๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมความในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ.๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ โดยแก้ไขหลักเกณฑ์การกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน (ท.ด.๑) และสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (ท.ด.๑ ก) ให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนด

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ.๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ อธิบดีกรมที่ดินจึงออกระเบียบกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๔๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ให้ใช้แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ท้ายระเบียบนี้

สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาโดยกรมที่ดินจัดพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า เฉพาะในส่วนประเภทที่ดินที่ระบุไว้มุมบนด้านขวา และในส่วนสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้านล่างของแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิมพ์เฉพาะส่วนที่ใช้ดำเนินการเท่านั้นก็ได้

ข้อ ๕ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้ใช้แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ท้ายระเบียบนี้

สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาโดยกรมที่ดินจัดพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า เฉพาะในส่วนประเภทที่ดินที่ระบุไว้มุมบนด้านขวา และประเภทอสังหาริมทรัพย์ในข้อ ก. ที่ดิน หรือในข้อ ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น และในส่วนสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้านล่างของแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิมพ์เฉพาะส่วนที่ใช้ดำเนินการเท่านั้นก็ได้

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสงวนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ประเภท .....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ลำดับ.....

เลขที่ดิน.....จำนวน.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีชื่อข้างต้นนี้ ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และให้คำมั่นไว้ว่าข้อความดังกล่าวข้างต้นนี้ข้าพเจ้าได้ข้อความตรงตามความจริงทุกประการ ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ถือว่าข้าพเจ้าไม่มีสิทธิ์ที่จะขอจดทะเบียนได้

๒. ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ ชื่อ.....

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

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่า ☐ หู่สะวาชื่อ.....

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

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

๓. ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐ ชื่อ.....

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

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่า ☐ หู่สะวาชื่อ.....สัญชาติ.....

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

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....ตำบล/แขวง.....

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

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

ทดแทน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑ ก)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกคอก
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....

๑. ที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก.

☐ อื่น ๆ .....

ตำแหน่งที่ดิน **ทะเบียน**

หมู่ที่ ..... เลขที่ .....

ตำบล ..... เล่ม ..... หน้า .....

อำเภอ ..... เลขที่ดิน .....

จังหวัด .....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ ..... หมายเลข ..... แผ่นที่ .....

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

๒. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

.....

.....

๓. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอกหรือซอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบลแขวง ..... อำเภอเขต ..... จังหวัด .....

หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....

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

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

อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอกหรือซอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบลแขวง ..... อำเภอเขต ..... จังหวัด .....

หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ในแผ่นที่ .....

☐ อื่น ๆ .....

ทะเบียนเล่ม ..... หน้า .....

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

ลงเหลือ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การยกเว้นภาษีอากรตามพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ.๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒ ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)” โดยยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว สำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บปกติจนกว่าจะมีพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรออกมายกเว้นให้ นั้น

บัดนี้ ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ.๒๕๔๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกร สำหรับเงินได้ รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกร ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร รวมถึงกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและโอนมาเป็น

ของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์ และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๔๙ เป็นต้นไป รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙)
พ.ศ. ๒๕๔๙

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๙
เป็นปีที่ ๖๑ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ บางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓(๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ.๒๔๙๖ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ.๒๕๔๙”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“เกษตรกร” หมายความว่า เกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรที่เข้ากระบวนการฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามระเบียบที่คณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรกำหนด

“กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร” หมายความว่า กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร

“คณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร” หมายความว่า คณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยกองทุนฟื้นฟู

และพัฒนาเกษตรกร

มาตรา ๔ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่เกษตรกรที่เป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการปลดหนี้ของสถาบันการเงินซึ่งได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๔๙ เป็นต้นไป

มาตรา ๕ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่เกษตรกร สำหรับเงินได้รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๔๙ เป็นต้นไป

มาตรา ๖ ให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรสำหรับรายรับและการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๕ คืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์ และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๔๙ เป็นต้นไป

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่การดำเนินการแก้ไขปัญหาหนี้ภาคเกษตรกร ตามกฎหมายว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรจะเป็นผู้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้เกษตรกร โดยเกษตรกรจะต้องชำระหนี้คืนให้แก่กองทุน หรือโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนแล้วซื้อคืนจากกองทุนในภายหลัง ดังนั้น เพื่อสนับสนุนการดำเนินการของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรในการแก้ไขปัญหาหนี้ภาคเกษตรกรตามนโยบายของรัฐบาล สมควรยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการดำเนินการดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๙๘๒ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๔ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การเผยแพร่คู่มือการจัดทำคำขอ สัญญา บันทึกข้อตกลง และสารบัญจดทะเบียนเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินเห็นว่าการให้บริการในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น มีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดินหลายขั้นตอน ได้แก่ การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงแต่ละประเภทตลอดจนบันทึกรายการจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉะนั้น การจัดทำตัวอย่างคำขอ สัญญาบันทึกข้อตกลง และสารบัญจดทะเบียนเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะเป็นช่องทางหนึ่งที่จะทำให้การบริการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนกงานที่ดินต่าง ๆ มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เกิดความคล่องตัวสามารถให้บริการประชาชนได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว และเป็นมาตรฐานเดียวกันทุกแห่ง ทำให้ประชาชนเกิดความเชื่อมั่นและพึงพอใจในการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของกรมที่ดิน

กรมที่ดินจึงได้จัดทำคู่มือการจัดทำคำขอ สัญญา บันทึกข้อตกลง และสารบัญจดทะเบียนประกอบด้วยตัวอย่างการจัดทำคำขอ สัญญา บันทึกข้อตกลง และสารบัญจดทะเบียนของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกประเภท ตัวอย่างการเขียนคำขออายัดที่ดินตลอดจนตัวอย่างการเขียนคำขอเบ็ดเตล็ดต่าง ๆ ซึ่งกรมที่ดินได้ทยอยนำข้อมูลลงในเว็บไซต์ของกรมที่ดินแล้ว โดยพนักงานเจ้าหน้าที่และประชาชนสามารถเรียกดูได้จากเว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th ในหน้เว็บเพจของ สมท. www.dol.go.th/lo/smt ในหัวเรื่องคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และในการนี้ได้จัดทำเป็นหนังสือคู่มือด้วย โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดพิมพ์เป็นรูปเล่มและเมื่อกรมที่ดินได้ดำเนินการจัดทำเป็นรูปเล่มเสร็จเรียบร้อยแล้วจะได้แจกจ่ายให้สำนักงานที่ดินเพื่อใช้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อใช้เป็นตัวอย่างในการปฏิบัติงานต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒- ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๑๑๑ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๗ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ.๒๕๔๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว๒๐๒๔๘ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว๓๒๐๖๐ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว๓๘๑๑๘ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๓

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินอำเภอ มีหน้าที่ต้องรายงานต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (สำนักงาน ปปง.) เมื่อปรากฏว่ามีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินมิได้เป็นคู่กรณี และที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

๑. เมื่อมีการชำระด้วยเงินสดเป็นจำนวนเงินตั้งแต่สองล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป

๒. เมื่ออสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนในทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือ

๓. เมื่อเป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย

โดยให้สำนักงานที่ดิน ฯ ส่งสำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่รับรองถูกต้องที่ทำขึ้นในระหว่างวันที่ ๑ ถึงวันสิ้นเดือนไปยังสำนักงาน ปปง. ภายในห้าวันนับแต่วันถัดจากวันสิ้นเดือน

สำหรับกรณีการรายงานธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยให้ส่งสำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่รับรองความถูกต้อง พร้อมทั้งบันทึกเหตุอันควรสงสัยไปยังสำนักงาน ปปง. ภายในห้าวันนับแต่วันที่มีเหตุอันควรสงสัย ความละเอียดแจ้งอยู่แล้ว นั้น

เนื่องจากกรมที่ดินได้รับแจ้งจากสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินว่าในต้นปี ๒๕๕๐ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ จะดำเนินการประเมินหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน โดยใช้มาตรฐานสากลที่กำหนดโดยองค์กรต่อต้านการฟอกเงินระหว่างประเทศ ซึ่งในการเข้ารับการประเมินการปฏิบัติตามมาตรฐานสากลของกรมที่ดินนั้น กองทุนการเงินระหว่างประเทศจะตรวจสอบว่า กรมที่ดินได้ดำเนินการตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ.๒๕๔๒ โดยเคร่งครัดหรือไม่ประการใด ดังนั้น จึงเรียนมาเพื่อขอให้กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง

โดยเคร่งครัด และรวบรวมหลักฐานเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเตรียมพร้อมไว้ เพื่อใช้ประกอบการตรวจประเมินของกองทุนเงินระหว่างประเทศด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙ โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๘ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ของตนเองได้จากการขายทอดตลาด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๒/๒๔๗๘ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๔๗๘

ตามคำสั่งที่อ้างถึงวางทางปฏิบัติกรณี ศาลแพ่งมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในทางทะเบียนกับผู้ซื้อทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน ว่าให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบถามศาลก่อน ถ้าศาลตอบยืนยันให้โอน ให้รายงานไปยังกรมที่ดินนั้น นั้น

กรมที่ดินได้รับแจ้งจากกรมบังคับคดีว่า กรณีขายทอดตลาดทรัพย์ซึ่งมีชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้เอง เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อนาย ก. ถือกรรมสิทธิ์ และนาย ก. เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินนั้นได้เอง เช่นนี้ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ดังกล่าว สำนักงานที่ดินบางแห่งดำเนินการจดทะเบียนให้ แต่บางแห่งไม่ดำเนินการจดทะเบียนให้ ด้วยเหตุผลว่าบุคคลที่ซื้อทรัพย์ได้กับบุคคลที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลคนเดียวกันหาอาจเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ กรมบังคับคดีจึงขอทราบทางปฏิบัติในเรื่องนี้ไปยังกรมที่ดิน เพื่อจะได้ชี้แจงให้จำเลยผู้ประสงค์จะซื้อทรัพย์ของตนเองจากการขายทอดตลาดทราบ และเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือปฏิบัติเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาลย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกได้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดทรัพย์ของจำเลย และจำเลยประมูลซื้อทรัพย์นั้นได้ จำเลยย่อมได้ทรัพย์นั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏ สิทธิของจำเลยเดิมมีอยู่อย่างไรก็คงมีอยู่อย่างนั้น การจดทะเบียนก็เพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา จึงเห็นสมควรยกเลิกคำสั่งที่อ้างถึงและให้ถือปฏิบัติว่า เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับ

จดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันมาอีกแต่อย่างใด
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๕๒๗ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การยกเว้นภาษีอากรการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๙๗๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๙

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๐๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๖๐๓๒ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดร้อยละ ๐.๐๑ ในการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด กรณีการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ ซึ่งมีผลบังคับใช้ไปจนถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ มาเพื่อโปรดทราบ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้ส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ.๒๕๔๙ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ให้แก่สถาบันการเงิน สำหรับเงินได้พึงประเมิน รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้น หรือเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงินดังกล่าวควบเข้าด้วยกันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กัน ตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เฉพาะการควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือโอนกิจการบางส่วน ที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๔๙ ซึ่งมีประเด็นพิจารณาว่า กรณีสถาบันการเงินได้ทำการควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันภายในระยะเวลาที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวแล้ว แต่ได้ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กันภายหลังวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ จะยังคงได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ ที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินแจ้งว่าอยู่ระหว่างหารือกรมสรรพากร เมื่อได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมสรรพากรประการใดแล้ว จะได้แจ้งให้ทราบต่อไปนั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมสรรพากรแล้ว สรุปได้ว่า กรณีสถาบันการเงินได้กระทำการควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ แล้ว แม้การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ

ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จะมีการจดทะเบียนภายหลังวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ สถาบันการเงินผู้โอนก็ยังคงได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ.๒๕๔๙ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ต่างจากค่าธรรมเนียมซึ่งตามประกาศกระทรวงมหาดไทยลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๔๙ กำหนดให้เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองที่กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ เท่านั้น เมื่อพ้นวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ไปแล้ว ผู้ขอจดทะเบียนย่อมต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๐๖/๖๐๓๒

กรมสรรพากร
๙๐ ซอยพหลโยธิน ๗
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กท.๑๐๔๐๐

๑๘ กรกฎาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีสถาบันการเงินควบเข้ากันหรือโอนกิจการให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือที่ มท ๐๕๑๕/๑๔๘๐๖ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า กรมที่ดินขอหารือกรณีการยกเว้นภาษีอากรให้แก่สถาบันการเงินที่ควบเข้าด้วยกันหรือโอนกิจการให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ.๒๕๔๙ โดยกรมที่ดินได้พิจารณาบทบัญญัติตามมาตรา ๕ และมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ ซึ่งกำหนดให้ยกเว้นภาษีอากรสำหรับเงินได้พึงประเมิน รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงินควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนให้แก่กันเฉพาะการควบเข้ากันหรือการโอนกิจการที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ทำให้มีประเด็นพิจารณาว่า กำหนดระยะเวลาดังกล่าวเป็นกำหนดระยะเวลาในการควบเข้ากันหรือโอนกิจการให้แก่กันเท่านั้น หรือเป็นกำหนดระยะเวลาที่ใช้สำหรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการควบเข้ากันหรือโอนกิจการให้แก่กันนั้นด้วย กล่าวคือ กรณีสถาบันการเงินได้ควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันภายในช่วงเวลาที่กำหนดในพระราชกฤษีกาแล้ว ส่วนการโอนอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการควบเข้ากันหรือโอนกิจการให้แก่กัน ที่จะได้รับยกเว้นภาษีอากร จะต้องกระทำภายในวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ด้วยหรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งอยู่แล้วนั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่สถาบันการเงินจากการควบเข้ากันหรือโอนกิจการให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามาตรา ๕ และมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ

(ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ.๒๕๔๙ เป็นการยกเว้นภาษีอากรให้แก่สถาบันการเงินซึ่งได้กระทำควบเข้ากันหรือโอนกิจการให้แก่กันระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ แม้การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จะมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลังจากวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ สถาบันการเงินผู้โอนก็ยังคงได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฉบับดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ไพฑูรย์ พงษ์เกษร**
(นางไพฑูรย์ พงษ์เกษร)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย
กลุ่มกฎหมาย ๑
โทร. ๐-๒๒๗๒-๘๒๘๗-๘

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๓๒๕๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคดีแพ่ง สำนักงานอัยการสูงสุด ด่วนที่สุด ที่ อส (ศทบ.) ๐๐๐๔ / ๗๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๙

ด้วยสำนักงานคดีแพ่ง สำนักงานอัยการสูงสุด ได้มีหนังสือขอให้กรมที่ดินแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความร่วมมือในการตรวจสอบทรัพย์สินของบุคคลผู้เป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าว ก.พ.ร. ได้กำหนดวิธีการและขั้นตอนการทำงานไว้ให้สำนักงานอัยการสูงสุดต้องดำเนินการร่วมกับหน่วยงานตัวความนำร่องที่เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งได้สำรวจคัดเลือกหน่วยงานตัวความนำร่องและประสานงานที่จะดำเนินการร่วมกันแล้วจำนวน ๓ หน่วยงาน ได้แก่ สำนักงานตรวจแห่งชาติ กองทัพบก และกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการพัฒนางานบังคับคดีในคดีรักษาผลประโยชน์ของรัฐโดยรวม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นว่า เพื่อเป็นการให้ความร่วมมือในการตรวจสอบทรัพย์สินของบุคคลผู้เป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งที่ดิน โรงเรือน และอาคารชุด เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่ต้องทำการตรวจสอบ จึงขอให้จังหวัดแจ้งเจ้าหน้าที่ให้ความร่วมมือในการดำเนินการดังกล่าวโดยเร็วด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ - ๒๒๒๑ - ๖๑๘๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๕๘๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๓๓๙

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ อส (ศทบ.) ๐๐๐๔ / ๗๑

สำนักงานคดีแพ่ง
สำนักงานอัยการสูงสุด
ถนนรัชดาภิเษก
กรุงเทพ ฯ ๑๐๙๐๐

๑ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

ด้วยตามคำรับรองการปฏิบัติราชการสำนักงานอัยการสูงสุดประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๔๙ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (กพร.) ได้กำหนดให้ระดับความสำเร็จของการพัฒนางานบังคับคดีในคดีรักษาผลประโยชน์ของรัฐเป็นตัวชี้วัดตัวหนึ่งในมิติด้านประสิทธิผลตามแผนปฏิบัติราชการของส่วนราชการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้รัฐได้รับประโยชน์สูงสุดจากการดำเนินคดีรักษาผลประโยชน์ของรัฐอย่างเป็นรูปธรรมในฐานะที่สำนักงานอัยการสูงสุดเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่พิทักษ์ผลประโยชน์ของรัฐ ทั้งนี้ ตามแนวคิดการบริหารภาครัฐแนวใหม่ที่มุ่งเน้นผลสัมฤทธิ์ของงาน ซึ่งในการดำเนินงานตามตัวชี้วัดดังกล่าว กพร. ได้กำหนดวิธีการและขั้นตอนการทำงานไว้ให้สำนักงานอัยการสูงสุดต้องดำเนินการร่วมกับหน่วยงานตัวความนำร่องที่เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งขณะนี้ได้สำรวจคัดเลือกได้หน่วยงานตัวความนำร่องและประสานงานที่จะดำเนินการร่วมกันแล้วจำนวน ๓ หน่วยงาน ได้แก่ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ กองทัพบก และกรมส่งเสริมอุตสหกรรม และตามระบบงานและแผนงานที่กำหนดขึ้น สำนักงานคดีแพ่งซึ่งเป็นหน่วยงานของสำนักงานอัยการสูงสุดที่รับผิดชอบดำเนินการตามตัวชี้วัดนี้และหน่วยงานตัวความนำร่องจะต้องร่วมกันดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งที่ดิน โรงเรือน และอาคารชุดเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่ต้องทำการตรวจสอบ

สำนักงานคดีแพ่งจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ให้ท่านแจ้งหน่วยงานภายในของท่านที่เกี่ยวข้องได้โปรดให้ความร่วมมือในการตรวจสอบทรัพย์สินของบุคคลผู้เป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของหน่วยงานตัวความนำร่องโดยเร็วด้วย โดยสำนักงานคดีแพ่งและหรือหน่วยงานตัวความนำร่องจะขอประสานงานในรายละเอียดกับสำนักงานเลขานุการกรมของท่านต่อไป ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการพัฒนางานบังคับคดีในคดีรักษาผลประโยชน์ของรัฐโดยรวม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ภราดร ศรีศุภรางค์กุล**
(นายภราดร ศรีศุภรางค์กุล)
อธิบดีอัยการฝ่ายคดีแพ่ง

ศูนย์ศึกษาและประสานงานการทดลอง
รูปแบบการบังคับคดีในคดีรักษาผลประโยชน์ของรัฐ
โทร. ๐ - ๒๕๑๕ - ๔๕๕๘ โทรสาร ๐ - ๒๕๑๕ -๔๕๑๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๔๕๔๖ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๒๔๘๐ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฯ จำนวน ชุด

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ใช้ศึกษาค้นคว้าและเป็นแนวทางการพิจารณาในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการประชาชนโดยถูกต้อง รวดเร็ว และเป็นมาตรฐานเดียวกัน นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้ดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ด้วยการจัดทำเป็นเอกสารปรับปรุงเพิ่มเติมประกอบด้วยระเบียบและหนังสือเวียนที่ใช้ในปัจจุบัน โดยแยกประเภทการจดทะเบียนหัวข้อและระบุหน้าไว้ตามหนังสือคู่มือ ฯ เพื่อให้สำนักงานที่ดินนำไปใช้ปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นให้มีความทันสมัยเป็นปัจจุบันตลอดเวลา และสามารถนำมาใช้ปฏิบัติงานได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ขอให้แจกจ่ายให้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัดจำนวน ๕ ชุด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งละ ๕ ชุด สำนักงานที่ดินส่วนแยก แห่งละ ๓ ชุด สำนักงานที่ดินอำเภอและกิ่งอำเภอ แห่งละ ๑ ชุด และขอให้สั่งสำนักงานที่ดินทำการปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือ ฯ ไว้ให้พร้อมใช้ปฏิบัติงาน ในการนี้ กรมที่ดินได้แจ้งให้ผู้ตรวจ

ราชการกรมที่ดินได้ติดตามการปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือ ฯ ดังกล่าว ในการตรวจราชการแต่ละสำนักงานที่ดินด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

เอกสารปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

การจดทะเบียนขาย

หัวข้อสาระสำคัญ (หน้า ๑๗)

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาไว้ก่อนหัวข้อแนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขาย</u> ดังนี้

- กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมายยกเว้นการเรียกเก็บให้ผู้ขอจดทะเบียนแสดงจำนวนทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามปกติ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ช่องราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ระบุข้อความลงไว้ว่า "ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์"

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๔๒๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๙)

- การจัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงด้วยระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีที่สำนักงานที่ดินประสงค์จะใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลง ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า ให้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดินที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น ซึ่งได้แก่

(๑) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้กับเครื่องมินิคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕" X ๑๔" (มีครุฑ) ขนาดตัวอักษร ๑๒" โดยให้ผู้ใช้กำหนดรูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New

(๒) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บฐานข้อมูลทางทะเบียนที่ดินแล้วใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕" X ๑๔" (มีครุฑ) หรือกระดาษเปล่าขนาด F๔ (อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมให้ใช้ได้กับกระดาษขนาด A๔) ขนาดตัวอักษร ๑๔" และหรือ ๑๖" โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New

(๓) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่ยังไม่มีข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน หรือกระดาษเปล่าขนาด A๔ ขนาดตัวอักษร ๑๔" และหรือ ๑๖" โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New

๒. กรณีที่สำนักงานที่ดินได้พัฒนาระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ขึ้นใช้เองโดยจัดพิมพ์ลงแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน ให้ใช้รูปแบบตัวอักษร

Angsana New และมีขนาดตัวอักษร ๑๔” และหรือ ๑๖”

๓. ในกรณีได้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์พิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลง แล้วระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์เกิดขัดข้องทำให้รูปแบบของคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงผิดไปจากที่ได้พัฒนาโปรแกรมไว้แต่แรก ผู้ใช้งานจะต้องรีบทำการแก้ไขทันทีไม่ปล่อยให้รูปแบบคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงที่ใช้ในการจดทะเบียนและนิติกรรมผิดไปจากรูปแบบที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ ในกรณีที่เป็นระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ จะต้องรีบแจ้งให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน ทราบเพื่อทำการแก้ไขโดยเร็ว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๐๔๓๑ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๙)

- การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นนิติกรรมสองฝ่ายพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยถือปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๔ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมดไม่ชอบไปด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๖๓๓๘ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙)

- อธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) เป็นระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ทั้งนี้ ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป รายละเอียดตามระเบียบกรมที่ดินแนบท้าย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๑๖๐๗ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๙)

- เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๒๒๓๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๙)

<u>เพิ่มเติมหัวข้อและเนื้อหาไว้ก่อนระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดิน ฯ พ.ศ. ๒๕๔๓ ในหน้าที่ ๖๗</u> ดังนี้

การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดเพื่อสนับสนุนการซื้อขายบ้านมือสอง

กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑

พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนและค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ดังนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาตาม (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนและค่าจดทะเบียนจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ดังนี้

(๑) การขายห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ไม่ว่าระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองห้องชุดที่ซื้อมาตาม (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายห้องชุดนั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอาคารชุดออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ทั้งนี้กรมที่ดินได้เวียนทำความเข้าใจดังนี้

๑. ตามความในข้อ ๑ (๑) ที่ระบุ "...โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี..." นั้น มิได้หมายความว่าต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านขณะจดทะเบียนขายเท่านั้น แม้ว่าขณะจดทะเบียนขายผู้ขายจะไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ถ้าได้เคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ก็อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ

๒. การขาย หมายรวมถึง ขายตามคำสั่งศาล โดยผู้ขอจดทะเบียนต้องแสดงหลัก

ฐานทะเบียนบ้านหลังที่ขายซึ่งมีชื่อผู้ขายอยู่ในทะเบียนบ้านตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ เพื่อประกอบการขอใช้สิทธิลดค่าธรรมเนียมด้วย

๓. ในการจดทะเบียนขาย และการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ที่ส่งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในคำขอจดทะเบียน ฯ (ท.ด.๑) (ท.ด.๑ ก) เรื่องราวขอจดทะเบียน ฯ (อ.ช.๑๕) และหนังสือสัญญาขาย ว่า "การจดทะเบียนขาย / จำนอง รายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง"

๔. เนื่องจากการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ที่ส่งมานี้ กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ดังนั้นการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ที่ส่งมาจึงได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑ / ๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด มท ๐๗๑๐ / ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

๕. การลดค่าธรรมเนียมการขายอสังหาริมทรัพย์ / ห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ดังกล่าว เป็นคนละกรณีกับการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ฉะนั้น แม้ว่าการจดทะเบียนขายอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวง มหาดไทย ฯ ที่ส่งมา แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามปกติ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้กรณีขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ข้อ ๒ (๖๒) นั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดแล้ว จึงจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่มีสิทธิไปยื่นเรื่องขอคืนเงินภาษีเสียไปต่อสำนักงานสรรพากรพื้นที่ได้

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๕๒๘๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

- สรุปหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายและจำนองตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง พร้อมด้วยคำถาม - คำตอบ

หลักเกณฑ์

๑. อสังหาริมทรัพย์ที่ขายต้องเป็น บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ

๒. "สิ่งปลูกสร้างอื่น" ตาม ๑. ต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าโดยสภาพไม่ได้ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เช่น โกดังเก็บของ ย่อมไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๓. ผู้ขายต้องเป็นบุคคลธรรมดา เนื่องจากนิติบุคคลไม่สามารถมีชื่ออยู่อาศัยในทะเบียนบ้านได้

๔. ผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าระยะเวลา ดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม ซึ่งหมายความดังนี้

๔.๑ คำว่า "อสังหาริมทรัพย์" หมายถึง บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรือห้องชุดที่ขายเท่านั้น ไม่รวมถึงที่ดิน

๔.๒ กรณีขายบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรือห้องชุด เพียงอย่างเดียว และอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีเจ้าของหลายคน และเจ้าของทั้งหมดขาย ไม่จำเป็นว่าผู้ขายทุกคนต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขาย ผู้ขายคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านก็ได้รับสิทธิ

<u>ตัวอย่าง</u> บ้านเป็นของ ก. ข. ค. รวมสามคน แต่ทะเบียนบ้านมีชื่อ ก. เพียงคนเดียวและมีชื่อมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้าน ต่อมา ก. ข. ค. ขายบ้านร่วมกันในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมจากราคาประเมินบ้านทั้งจำนวน

๔.๓ กรณีขายบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น พร้อมที่ดิน ที่จะได้รับสิทธิ ผู้ขายต้องเป็นเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้าน แต่ไม่จำเป็นว่าผู้ขายทุกคนต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน ผู้ขายคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้าน ก็ได้รับสิทธิ

<u>ตัวอย่างที่ ๑</u> ที่ดินและบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. แต่ทะเบียนบ้านมีชื่อ ค. เพียงคนเดียวและมีชื่อมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้าน ต่อมา ก. ข. ค. พร้อมใจกันขายที่ดินและบ้านดังกล่าว ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมการขายจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและบ้านทั้งจำนวน

<u>ตัวอย่างที่ ๒</u> ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. ภายหลังมีการปลูกบ้านลงบนที่ดินโดยบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ค. เพียงคนเดียว และในทะเบียนบ้านก็มีชื่อ ค. เพียงคนเดียว กรณี ก. ข. ค. ขายที่ดินพร้อมบ้านในคราวเดียวกันจะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินและบ้านส่วนของ ค. เนื่องจาก ก. กับ ข. ไม่ใช่เจ้าของบ้านที่ขาย ส่วนของ ก. ข. จึงเป็นเรื่องขายแต่ที่ดิน

<u>ตัวอย่างที่ ๓</u> ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. ข. ค. ภายหลังมีการปลูกบ้านลงบนที่ดินโดยบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของ ค. เพียงคนเดียว แต่ ค. ไม่ได้ย้ายชื่อเข้าในทะเบียนบ้าน คงมีแต่ ก. กับ ข. เท่านั้นที่ย้ายชื่อ เข้าอยู่ในทะเบียนบ้าน ถ้าต่อมา ก. ข. ค. ร่วมกันขายที่ดินและบ้าน ก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม เพราะแม้ ก. กับ ข. มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่เมื่อไม่ใช่เจ้าของบ้านก็มิใช่ผู้ขายบ้าน ขายได้แต่ที่ดิน ส่วน ค. แม้ว่าจะเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและบ้านแต่เมื่อ ค. ผู้ขายไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน จึงไม่อยู่ใน หลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๕. การลดค่าธรรมเนียมการจำนอง ต้องเป็นกรณีซื้อ บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือซื้อห้องชุด ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลด

ค่าธรรมเนียมแล้วจดทะเบียนจำนองต่อไปในวันเดียวกัน โดยลดให้เฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือห้องชุด ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายเรียกเก็บตามอัตราปกติ

การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

เนื่องจากการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด ที่จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการดังกล่าวต้องปรากฏว่าผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ส่วนการขายซึ่งได้รับการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง จะได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะด้วยหรือไม่ ต้องเป็นไปตามประมวลรัษฎากรและแนวทางปฏิบัติที่กรมสรรพากรแจ้งให้ทราบและถือปฏิบัติ เช่น

(๑) กรณี นาย ก. ได้ซื้อที่ดินพร้อมบ้านมานานกว่า ๓ ปี โดยนาย ก. มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งที่ดินและบ้าน การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านในกรณีนี้จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองและได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย ทั้งนี้ ตามข้อ ๔ (๓) ตามที่กรมสรรพากรแจ้งทางปฏิบัติให้รมที่ดินทราบตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑ / ๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

(๒) กรณี นาย ก. และ นาย ข. ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมบ้านมานานว่า ๓ ปี โดย นาย ก. เพียงผู้เดียว มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งที่ดินและบ้าน การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านในกรณีนี้จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง แต่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมซื้อขายโดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน และได้ขายที่ดินพร้อมบ้านไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้าน อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ตามข้อ ๗ (๒) ตามหนังสือกรมสรรพากรและหนังสือกรมที่ดินตาม (๑)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์

การลดค่าธรรมเนียมการขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เป็นคนละกรณีกับการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ฉะนั้นแม้ว่าการจดทะเบียนขายจะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ กรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามปกติ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศ

กำหนด ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร สำหรับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๔) พ.ศ. ๒๕๔๘ สำหรับการยกเว้นอากรแสตมป์ ฉะนั้น ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียน เมื่อการขายอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้นตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรจึงไปติดต่อขอคืนภาษีเงินได้และอากรแสตมป์กับสำนักงานสรรพากรพื้นที่ต่อไป

ประเด็นปัญหาที่มีการสอบถามจำนวนมาก

<u>คำถามที่ ๑</u> ที่ดินเป็นของ นาย ก. ส่วนบ้านเป็นของ นาย ข. และมีชื่อนาย ข. อาศัยอยู่ในทะเบียนบ้านมานานกว่าหนึ่งปีแล้ว ซึ่งตามหลักเกณฑ์ หากนาย ก. ขายเฉพาะที่ดิน ย่อมไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วน นาย ข. ขายบ้านย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียนในส่วนของบ้าน ปัญหาว่า หากเป็นกรณีที่นาย ก. และ นาย ข. ต้องการขายทั้งที่ดินและบ้านพร้อมกัน โดยนาย ก. ให้ นาย ข. เข้าชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเพียงเล็กน้อย เพื่อให้ได้ชื่อว่าเป็นเจ้าของที่ดิน แล้วร่วมกันขายที่ดินและบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนทั้ง ก. และ ข. หรือไม่

<u>คำตอบ</u> โดยหลักการ การขายที่ดินพร้อมบ้านที่จะได้รับสิทธิลดค่าธรรมเนียมทั้งบ้านและที่ดินผู้ขายจะต้องเป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน และผู้ขายคนใดคนหนึ่งจะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งคำว่า “อสังหาริมทรัพย์นั้น” ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยหมายถึงบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น (และห้องชุด) ไม่รวมถึงที่ดิน ดังนั้น กรณีนี้ นาย ก. เป็นผู้ขายเฉพาะที่ดิน จึงไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วน นาย ข. เมื่อเป็นเจ้าของบ้านและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย จึงได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนบ้านและการโอนที่ดินเฉพาะส่วนที่ตนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

<u>คำถามที่ ๒</u> กรณีขายให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้สถาบันการเงินในกรณีของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ซึ่งปัจจุบันการโอนและการจำนองกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ปัญหาว่าถ้าการขายนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ผู้ขอจะขอรับสิทธิลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง และขอรับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้หรือไม่

<u>คำตอบ</u> ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยกรณีส่งเสริมตลาดบ้านมือสองไม่ได้กำหนดว่าการลดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นภาษีอากรจะได้สิทธิต้องเป็นไปตามมาตรการเดียวกันเท่านั้น ดังนั้น การลดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากร

แสตมป์ จึงอาจเป็นคนละมาตรการกันได้ กรณีตามคำถามผู้ขอจึงมีสิทธิเลือกได้ว่าขอรับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองและขอยกเว้นภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอจดทะเบียนยืนยันไว้เป็นหลักฐานว่า ขอรับลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ตามมาตรการใด

คำถามที่ ๓ กรณีที่ดินและบ้านได้มาระหว่างสมรส แต่สามีหรือภริยาเพียงคนเดียวมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และภริยาหรือสามีอีกฝ่ายหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านมานานกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินนั้น ในการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ เมื่อที่ดินและบ้านได้มาระหว่างสมรสถือเป็นสินสมรส แม้หลักฐานทางทะเบียนจะมีชื่อสามีหรือภริยาถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงฝ่ายเดียว ก็ต้องถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของคู่สมรสทั้งสองฝ่าย การที่สามีหรือภริยา ผู้มีชื่อในทางทะเบียนทำการขายที่ดินพร้อมบ้านที่เป็นสินสมรส จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม อย่างไรก็ดี เพื่อให้ปรากฏสิทธิในทางทะเบียน ควรแนะนำให้ผู้ขายจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสให้ปรากฏในทางทะเบียนเสียก่อน ซึ่งในการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสจะเสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท เมื่อจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสแล้วจึงให้สามีภริยาจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างร่วมกัน

คำถามที่ ๔ กรณีซื้อมาแต่ที่ดินแล้วปลูกบ้านขึ้นเอง เมื่อขายที่ดินพร้อมบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งที่ดินและบ้านหรือไม่

คำตอบ หากผู้ขายที่ดินและบ้านมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ปลูกสร้างขึ้นเองเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

คำถามที่ ๕ กรณีซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้จากการขายทอดตลาด ผู้ซื้อไม่สามารถหาหลักฐานทะเบียนบ้านของผู้ขายได้ จะนำแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร จากฐานข้อมูลการทะเบียน สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย (ท.ร.๑๔ / ๑) มาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับลดค่าธรรมเนียมได้หรือไม่

คำตอบ หากแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร จากฐานข้อมูลการทะเบียน สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย (ท.ร.๑๔ / ๑) ปรากฏหลักฐานเป็นที่แน่ชัดว่า ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงมหาดไทย ผู้ขอสามารถใช้หลักฐานดังกล่าวประกอบการขอรับลดค่าธรรมเนียมได้

คำถามที่ ๖ กรณีซื้อที่ดินพร้อมบ้านได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อนำหลักฐานทะเบียนบ้านของผู้ขายมาแสดง ปรากฏว่า ผู้ขายเคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายมาเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน แต่ผู้ขายได้ถึงแก่กรรมและถูกจำหน่ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ในการจดทะเบียนโอนจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

คำตอบ กรณีนี้แม้ผู้ขายจะถึงแก่กรรมไปก่อน ผู้ซื้อก็ชอบที่จะนำหลักฐานการซื้อได้จากการขายทอดตลาดมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวได้ ดังนั้น เมื่อผู้ขายเคยมีชื่ออยู่ใน

ทะเบียนบ้านหลังที่ขายมาเป็นเวลานานกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน แม้ผู้ขายได้ถึงแก่กรรมและถูกจำหน่ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านไปก่อนที่จะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดในการจดทะเบียนโอนย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม

<u>คำถามที่ ๗</u> ก. ข. ค. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ส่วนบ้านในที่ดินเป็นของนาย ก. แต่นาย ก. ไม่ได้ย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้าน มีแต่นาย ข. และนาย ค. เท่านั้นที่ย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้านหลังดังกล่าวมากว่าหนึ่งปีแล้ว ปัญหามีว่าการที่นาย ก. นาย ข. และนาย ค. ขายที่ดินพร้อมบ้านจะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

<u>คำตอบ</u> การขายบ้านพร้อมที่ดินได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองต้องปรากฏว่าผู้ขายเป็นทั้งเจ้าของที่ดินและบ้าน โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่ขายเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านนั้นด้วย กรณีตามคำถาม เมื่อ ข. ค. ไม่ใช้เจ้าของบ้าน และ ก. แม้จะเป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน การขายที่ดินพร้อมบ้านของทั้งสามคนจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

<u>คำถามที่ ๘</u> กรณีที่ดินเป็นของ ก. ข. ค. สามคน แต่บ้านเป็นของ ก. คนเดียว และ ก. ก็มีชื่อในทะเบียนบ้านคนเดียว โดย ก. มีชื่อในทะเบียนบ้านมาแล้วกว่า ๑ ปี จะได้สิทธิทั้งที่ดินและบ้านหรือไม่

<u>คำตอบ</u> กรณีนี้จะได้สิทธิเฉพาะที่ดินและบ้านในส่วนของ ก. เท่านั้น ในส่วน ข. และ ค. ไม่ได้สิทธิ

<u>คำถามที่ ๙</u> กรณีเจ้ามรดกตายปี พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่ ข. เป็นทายาทและมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่รับมรดกมาตั้งแต่ก่อนเจ้ามรดกตายจนถึงปัจจุบัน แต่จดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินพร้อมบ้านหลังดังกล่าวเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๘ แล้วจดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมหรือไม่

<u>คำตอบ</u> ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ บัญญัติให้ทรัพย์มรดกตกได้แก่ทายาททันทีที่เจ้ามรดกตาย เมื่อในประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นประการอื่นจึงต้องถือตามผลของกฎหมาย กล่าวคือ ข. ทายาทมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านตั้งแต่เจ้ามรดกตายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๐ การที่ทายาทขอรับโอนมรดกที่ดินเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเมื่อนาย ข. มีชื่อในทะเบียนบ้านหลังที่รับมรดกมากว่าหนึ่งปีนับแต่เจ้ามรดกตาย ในการที่นาย ข. จดทะเบียนรับมรดกแล้วขายที่ดินและบ้านที่รับมรดกต่อไปในวันเดียวกัน ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๓๐๖๓ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙)

- กรณีการจดทะเบียนขายฝากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้ออยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองตามประกาศกระทรวง

มหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ รวม ๒ ฉบับ

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๕๓๕๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙)

- กรณีผู้จัดการมรดกจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์ในกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาทหรือชำระหนี้กองมรดกให้พิจารณาดังนี้

(๑) กรณีผู้จัดการมรดกจดทะเบียนขายบ้าน บ้านพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์ในกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเพื่อนำเงินไปแบ่งปันแก่ทายาทหรือชำระหนี้กองมรดกย่อมมีสิทธิได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้ามรดกมีชื่อในทะเบียนบ้านที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้านนั้น หรือทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้านที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย

(๒) กรณีการขายบ้านพร้อมที่ดินหรือห้องชุดเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนหรือการขายเพียงบางส่วนโดยการให้ผู้ซื้อเข้าชื่อร่วม ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์สิทธิได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๔๘๐๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์

- มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

๑. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๔๕) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๒. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๖) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๓. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๗) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สภากาชาดไทย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๐๑๕๒ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๙)

- มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดอันเนื่องมาจากการที่สถาบันการเงิน ควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินที่คณะรัฐมนตรีรับทราบเมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ส่วนกรณีการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กันได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์เฉพาะการโอนกิจการที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ จนถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ สำหรับกรณีที่มีผู้ขอคืนภาษีอากรการโอนที่ได้เสียไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกา ฯ มีผลใช้บังคับ หากประสงค์ขอคืนภาษีที่เสียไป ให้แนะนำผู้ขอไปติดต่อขอคืน ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่

อนึ่ง การควบเข้ากันหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ แต่ได้มายื่นขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กันภายหลังวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๔๘๐๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๑๕๒๗ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๙)

<u>เพิ่มระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙</u> ต่อจากหน้าสุดท้ายการจดทะเบียนขาย (หน้า ๑๐๐) ก่อนหน้าการ จดทะเบียนขายฝาก (หน้า ๑๐๑)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่ได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมความในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยแก้ไขหลักเกณฑ์การกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน (ท.ด.๑) และสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น (ท.ด.๑ ก) ให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนด

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๒ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ อธิบดีกรมที่ดินจึงออกระเบียบกำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ให้ใช้แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ท้ายระเบียบนี้

สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาโดยกรมที่ดินจัดพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า เฉพาะในส่วนประเภทที่ดินที่ระบุไว้มุมบนด้านขวาและในส่วนสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้านล่างของแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิมพ์เฉพาะส่วนที่ใช้ดำเนินการเท่านั้นก็ได้

ข้อ ๕ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้ใช้แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก) ท้ายระเบียบนี้

สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาโดยกรมที่ดินจัดพิมพ์คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า เฉพาะในส่วนประเภทที่ดินที่ระบุไว้มุมบนด้านขวา และประเภทอสังหาริมทรัพย์ในข้อ ก. ที่ดิน หรือในข้อ ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น และในส่วนสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้านล่างของแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก) พนักงานเจ้าหน้าที่จะพิมพ์เฉพาะส่วนที่ใช้ดำเนินการเท่านั้นก็ได้

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความซื่อสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อ้างเข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ชื่อ.....

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

๓. ข้าพเจ้า ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ชื่อ.....

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินแรกที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

☐ ที่บ้าน (พ.ศ. ๑ ก)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....

ก. ที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก.

☐ อื่น ๆ .....

ตำแหน่งที่ดิน **พะเบียน**

หมู่ที่ ..... เลขที่ .....

ตำบล ..... เล่ม ..... หน้า .....

อำเภอ ..... เลขที่ดิน .....

จังหวัด .....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ ..... หมายเลข ..... แผ่นที่ .....

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

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

.....

.....

๑. ข้าพเจ้ายู่มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไปเป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีกาญจน์ได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอกเขตอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....

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

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

อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอกเขตอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ใหม่เลขที่ .....

☐ อื่นๆ .....

พะเบียนเล่ม ..... หน้า .....

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

คงเหลือ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

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

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๒. ให้ปิดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

การจดทะเบียนขายฝาก

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ (หน้า ๑๒๑)
<u>เพิ่มเติมเนื้อหาไว้ก่อนคำสั่งที่ ๕ / ๒๔๗๑</u> ดังนี้

- การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

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

- การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลบังคับใช้เป็นต้นมาเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ คำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก โดยใช้ฐานในการคำนวณ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นบุคคลธรรมดา ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นนิติบุคคล ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(๓) สำหรับอากรแสตมป์คงเรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

อนึ่ง กรณีผู้รับซื้อฝากซึ่งมีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ มิได้มายื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากได้ต่อเมื่อได้มีการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ในนามของผู้ซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙)

สรุป
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

โดยที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ดังนั้น การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่กฎหมายว่าด้วยการขายฝากดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นมา เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามผลการพิจารณาของกรมที่ดิน และเรียกเก็บภาษีอากรตามผลการพิจารณาของกรมสรรพากร ดังนี้

<u>ค่าธรรมเนียม</u> เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

<u>ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย</u> เรียกเก็บโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖ / ๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ ดังนี้

๑. การเรียกเก็บให้คำนวณระยะเวลาการถือครอง ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

๒. สำหรับฐานที่ใช้คำนวณ

๒.๑ <u>กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดา</u> คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก

๒.๒ <u>กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคล</u> เรียกเก็บร้อยละ ๑ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

<u>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</u> การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร โดยหลักการจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา ฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กรณีการรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการ

ไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑ / ๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

<u>อากรแสตมป์ใบรับ</u> เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ คำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

** **หมายเหตุ** การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากซึ่งได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา ฯ ข้างต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ (ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือตอบข้อหารือของกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑ / ๑๗๘๔๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๐ หน้า ๒ ข้อ ๑. เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๔๔๐๓ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑) ส่วนการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากเมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากซึ่งไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙)

การจดทะเบียนให้

ค่าอากรแสตมป์ (หน้า ๑๕๓)
<u>เพิ่มเติมเนื้อหาต่อจากบรรทัดสุดท้าย ดังนี้</u>

- กรณีการยกที่ดินให้วัด เมื่อวัดยอมรับบริจาคที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนตามสัญญาให้ (ท.ด.๑๔) วัดซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นวัดวาอาราม อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย วัดซึ่งเป็นฝ่ายที่จะต้องเสียอากร จึงได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

ดังนั้น กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หากฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ เช่น กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ ส่วนราชการ สภากาชาดไทย วัด มัสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานที่รับโอนดังกล่าวได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

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

- กรณีการให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนในกรณีที่มีผู้รับ อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้รับโอนเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนดตามประมวลรัษฎากร แต่หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำงานของรัฐบาลโดยหน้าที่ ฯลฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสียตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์

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

การจดทะเบียนจำนอง

ประเภทการจดทะเบียน

<u>เพิ่มประเภทการจดทะเบียนในหน้า ๑๙๕ ต่อจากข้อ ๒๐ ดังนี้</u>

๒.๑ เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน

๒.๒ โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) หมายถึง กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง โดยมีกฎหมายบัญญัติให้ทรัพย์สินของผู้จำนองที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ ตกเป็นของกองทุนที่รับภาระการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ เช่น โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพรราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)

๒.๓ โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) หรือ โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน) หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่สืบเนื่องมาจากที่ได้มีการโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ (สถาบันการเงินต้องเป็นสถาบันการเงินตามความหมายในประกาศกระทรวงมหาดไทย

หัวข้อสาระสำคัญ

หมายเหตุข้อความ (๕) ในหน้า ๒๑๙ ว่า ได้ถูกยกเลิก โดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๘๒๕๖ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๘)

เพิ่มเติมเนื้อหาไว้ก่อนหัวข้อแนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับจำนอง ในหน้า ๒๒๔ ดังนี้

- แนวทางปฏิบัติการดำเนินการบางธุรกรรมของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ดังนี้

(๑) กรณี บสท. ขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองกรณีผู้จำนองจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียว แต่หลายมูลหนี้โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่า มูลหนี้ใดจำนองวงเงินเท่าใด และ บสท. จะขอรับโอนสิทธิการรับจำนองเพียงบางมูลหนี้เฉพาะมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่ง โดยระบุจำนวนเงินจำนองของมูลหนี้ที่รับโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาหลักฐานการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพพร้อมด้วยหลักฐานเป็นหนังสือจากสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ (ผู้โอน) ที่รับรองว่ามูลหนี้ที่จะโอนไปยัง บสท. และมูลหนี้ที่เหลือซึ่งยังคงจำนองกับสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ผู้โอน (ผู้รับจำนองเดิม) มีจำนวนเท่าใดเป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสำหรับประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน”

และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุจำนวนมูลหนี้ที่โอนไปยัง บสท. และมูลหนี้ที่เหลือซึ่งยังคงจำนองอยู่กับสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ ผู้โอน (ผู้รับจำนองเดิม) ลงไว้ในบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนให้ชัดเจนด้วย

(๒) กรณี บสท. จำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันด้วยวิธีการรับโอนทรัพย์สินนั้น ๆ เองและไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนเนื่องจากสูญหายและลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือในการออกใบแทน บสท. สามารถใช้สิทธิความเป็นเจ้าของยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมกับยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๘๒๕๖ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๘)

- กรณีทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตร ตามมาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดว่า เมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรแล้ว ให้ทรัพย์สินของเกษตรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุน ฉะนั้น ทันทีที่กองทุนรับภาระการชำระหนี้ให้เจ้าหนี้ของเกษตรกร กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็นของกองทุนโดยผลของกฎหมาย โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่าย คือ เกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกรตามแบบมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนกรณีกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรสามารถดำเนินการได้ใน ๒ กรณี คือ

๑. กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” การจัดทำคำขอ (ท.ด.๑, ท.ด ๑ ก) คำขอโอนตามกฎหมาย (ท.ด.๙) และสารบัญจดทะเบียนปฏิบัติตามตัวอย่าง

๒. กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้วจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหนี้ของเกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่างการจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗ / ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” การจัดทำคำขอ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (ท.ด.๙) และสารบัญจดทะเบียน ปฏิบัติตามตัวอย่าง

การจดทะเบียนทั้งกรณีไถ่ถอนจากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ การโอนอสังหาริมทรัพย์จากเกษตรกรให้แก่กองทุนได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกรสำหรับเงินได้ รายรับและการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร รวมถึงกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับและการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและโอนมาเป็นของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙)

- การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ เช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทจำนอง กล่าวคือ เป็นการนำเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ แต่เป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม เมื่อการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการจำนอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เพื่อเป็นประกันหนี้ตนเองไว้กับผู้รับจำนองรายหนึ่งแล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้นำโฉนดที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง ในการจำนองครั้งที่ ๒ ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ จึงย่อมต้องใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนองลำดับสองเพิ่มหลักทรัพย์”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๘๒๘๕ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙)

- การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือมีกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)”

(๒) ในกรณีที่มีคู่กรณีมายื่นขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว เนื่องจากผู้รับจำนองที่มีชื่อในทางทะเบียนได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจด

ทะเบียน

(๓) ในการรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ทราบถึงสาเหตุของการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองลงไว้ในคำขอ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และคำขอ (ท.ด. ๙) ตามตัวอย่าง

(๔) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ) และไม่ต้องเรียกเก็บภาษีอากร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๔๒๑๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

ค่าธรรมเนียม (หน้า ๒๔๘)

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาไว้ก่อนหัวข้อ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนี้</u>

- การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนอง กรณีควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ และตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ เฉพาะการจดทะเบียนโอนหรือจดทะเบียนจำนองที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. เมื่อมีสถาบันการเงินตามความหมายในประกาศกระทรวงมหาดไทย ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดโดยให้ถ้อยคำว่าการโอนหรือการโอนสิทธิการรับจำนองดังกล่าวเป็นกรณีสืบเนื่องมาจากที่ได้มีการโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือที่กระทรวงการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งให้สถาบันการเงินนั้นทราบว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังพิจารณาเห็นชอบกับแผนการควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้นแล้วเป็นหลักฐานประกอบการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย โดยในกรณีของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอันเนื่องมาจากการโอนกิจการตามแผนดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด)” หรือ “โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน)” และในการจดทะเบียนดังกล่าวรวมทั้งการจดทะเบียน “โอนสิทธิการรับจำนอง” ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ

๒. โดยที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอนและการจำนองที่เนื่องมาจากควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินมีผลบังคับใช้ย้อนหลังไปถึงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ จึงอาจมีกรณีขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปก่อนประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับ โดยอ้างว่าเป็นการจดทะเบียนโอนและจำนองอันเนื่องมาจากการโอนกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ซึ่งถ้ามีกรณีขอคืนค่าธรรมเนียมเกิดขึ้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือที่กระทรวงการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งให้สถาบันการเงินนั้นทราบว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังพิจารณาเห็นชอบกับแผนการควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้นแล้วเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาคืนค่าธรรมเนียม หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินจากร้อยละ ๐.๐๑ ให้แก่ผู้ขอตามระเบียบขั้นตอนต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๙๙๗๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๙)

การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดเพื่อสนับสนุนการซื้อขายบ้านมือสอง

กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการจดทะเบียนจำนองห้องชุดที่ซื้อมาในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายห้องชุดนั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอาคารชุดออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๕๒๘๗
ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

สาระสำคัญ (หน้า ๒๗๓)
<u>เพิ่มเติมเนื้อหาไว้ก่อนหัวข้อ แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนมรดก</u> ดังนี้

- การปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปิดประกาศทุกแห่งที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ไม่มีสถานที่นั้นให้ปิด เช่น มีแต่สำนักงานเทศบาล ไม่มีที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเนื่องจากที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาลแล้ว กรณีจึงต้องปิดเฉพาะที่สำนักงานเทศบาลไม่อาจปิดที่องค์การบริหารส่วนตำบลได้ เป็นต้น

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๔๐๑๑๙ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๘)

- ผู้มีอำนาจในการสั่งจดทะเบียนโอนมรดก ได้แก่

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๓) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๓๘๕๓ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ (หน้า ๓๔๑)
<u>เพิ่มเติมเนื้อหาไว้ก่อนภาษีธุรกิจเฉพาะ</u>

- การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือทายาทตามพินัยกรรม ไม่อยู่ในบังคับ

ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

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

- การนับวันเริ่มปีที่ถือครองเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๔๘ (๔) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก (ทายาทจดทะเบียนรับโอนมรดกแล้วจดทะเบียนขาย) ให้เริ่มนับปีที่ถือครองตั้งแต่วันที่มรดกได้ตกแก่ทายาทตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๙๙ ซึ่งได้แก่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายเช่นเดิม

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖ / ๑๗๑๐ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙)

- เพิ่มระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ต่อจากระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (หน้า ๓๙๖) พร้อมทั้งหมายเหตุข้อ ๓๒ วรรคหนึ่ง (เดิมหน้า ๓๕๙) ให้ทราบว่ามีการยกเลิกและใช้ข้อความใหม่) ดังนี้

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๓๒ วรรคหนึ่ง กำหนดแนวทางในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไว้ว่า ก่อนจดทะเบียนโอนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้รักษาราชการแทน หรือผู้รักษาการในตำแหน่ง หรือผู้ปฏิบัติราชการแทนแล้วแต่กรณี เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน เมื่อได้มีการสั่งการแล้วจึงให้ดำเนินการต่อไปได้ นั้น ปรากฏว่าในทางปฏิบัติการสั่งจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าว ส่งผลทำให้การปฏิบัติงานไม่คล่องตัวเท่าที่ควร ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกมีความคล่องตัว รวดเร็ว และเกิดประสิทธิภาพในการให้บริการ กรมที่ดินจึงเห็นสมควรแก้ไขระเบียบข้อดังกล่าว และวางระเบียบใหม่ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓๒ วรรคหนึ่ง แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจด

ทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๓๒ ก่อนจดทะเบียนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเรื่องโดยละเอียด เมื่อเห็นว่าไม่มีข้อขัดข้องประการใด ให้บันทึกเสนอพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้พิจาณาสั่งให้จดทะเบียน

(๓) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี"

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

การจดทะเบียนภาระจำยอม

อากรแสตมป์ (หน้า ๔๕๘)

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาต่อจากบรรทัดสุดท้ายของหน้า ๔๕๘</u> ดังนี้

- การจดทะเบียนทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

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

การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน

อากรแสตมป์ (หน้า ๔๖๙)

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาต่อจากบรรทัดสุดท้ายของหน้า ๔๖๒</u> ดังนี้

- กาจดทะเบียนทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

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

การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

อากรแสตมป์ (หน้า ๔๗๖)

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาต่อจากบรรทัดสุดท้ายของหน้า ๔๗๖</u> ดังนี้

- กาจดทะเบียนทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

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

การจดทะเบียนสิทธิอาศัย

อากรแสตมป์ (หน้า ๔๗๙)

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาต่อจากบรรทัดสุดท้ายของหน้า ๔๗๙</u> ดังนี้

- กาจดทะเบียนทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

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

การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

อากรแสตมป์ (หน้า ๔๘๓)

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาต่อจากบรรทัดสุดท้ายของหน้า ๔๘๓</u> ดังนี้

- การจดทะเบียนทรัพยสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย กรณีไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

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

การจดทะเบียนบุริมสิทธิ

สาระสำคัญ (หน้า ๕๐๗)

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาไว้ก่อนหัวข้อแนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับบุริมสิทธิ</u> ดังนี้

- กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยื่นคำขอจดทะเบียนบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ โดยนำรายการประมาณราคาชั่วคราว เช่น สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร เป็นต้น มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ลงทะเบียนไว้ก่อนเริ่มลงมือทำการ ตามนัยมาตรา ๒๗๓ (๒) ประกอบ ป.พ.พ. มาตรา ๒๘๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “บุริมสิทธิ” โดยคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) บันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) และการจดบันทึกรายการในสารบัญจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่าง สำหรับค่าธรรมเนียมตาม

มาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๖๘๑๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

<u>ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าอากรแสตมป์ (หน้า ๕๑๑)</u>

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาต่อจากบรรทัดสุดท้ายของหน้า ๕๑๑</u> ดังนี้

- เรื่องอากรแสตมป์ กรณีการรับจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(๑) สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบการขอจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะแห่ง ตราสาร ๔. จ้างทำของ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ดังนั้น ผู้รับจ้างต้องเสียอากรในอัตรา ๑ บาท ทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งสินจ้างที่กำหนดไว้ กรณีสัญญาจ้างทำของที่คู่สัญญานำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินควรแจ้งให้ผู้จดบุริมสิทธินำตราสารไปปิดแสตมป์ให้บริบูรณ์ถูกต้องตามประมวลรัษฎากร ก่อนรับจดทะเบียนบุริมสิทธิ

(๒) การจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลจ้างทำของเป็นการงานทำขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๗๓ (๒) ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๗๒๔๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๔๙)

การจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

สาระสำคัญ (หน้า ๕๘๕)

<u>เพิ่มเติมเนื้อหาไว้ก่อนหัวข้อแนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์และแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์</u> ดังนี้

- แนวทางปฏิบัติเพื่อมิให้มีการจดทะเบียนประเภท “แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)” กรณีการจดทะเบียนไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอ ดังนี้

(๑) กรณีมีผู้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจว่าการแบ่งเป็นทางนั้น มีสองกรณี คือ การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลกับการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งทั้งสองกรณีมีความแตกต่างกัน โดยการแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลนั้นที่ดินส่วนที่เป็นทางยังคงมีชื่อบุคคลที่ขอแบ่งเป็นเจ้าของซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับผู้ขอแบ่ง และทางนั้นใช้ได้เฉพาะบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือบุคคลที่จะเจ้าของประสงค์จะให้ใช้ เจ้าของมีสิทธิที่จะห้ามบุคคลโดยทั่วไปไม่ให้ใช้ทางนั้นได้ ส่วนการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์นั้น ผู้ขอแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ไม่ได้เป็นเจ้าของต่อไปแล้ว โดยที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ (๒) โดยการ

อุทิศและเจ้าของที่ดินจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ บุคคลโดยทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ได้โดยพลการ เจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิที่จะหวงห้ามเมื่อผู้ขอเข้าใจทั้งสองกรณีดีแล้ว ให้สอบถามว่าจะแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล (แบ่งในนามเดิม หรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แล้วแต่กรณี) หรือจะแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากผู้ขอยืนยันจะขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับทราบคำชี้แจงดังกล่าวและความประสงค์ของผู้ขอ แล้วให้ผู้ขอลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน เสร็จแล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอตามระเบียบต่อไป

(๒) กรณีผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ไว้แล้ว หรือกรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยมิได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอมีความประสงค์เพิ่มเติม โดยนำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วย ทั้งสองกรณีก่อนทำการรังวัดให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ผู้ขอรังวัดเข้าใจเรื่องการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์และบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับ (๑)

(๓) กรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้โดยไม่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์แต่ในวันนำทำการรังวัดผู้ขอรังวัดได้นำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม แม้ช่างผู้ทำการรังวัดได้ปฏิบัติตาม (๒) ไว้แล้วก็ตามในวันยื่นคำขอแก้ไขคำขอรังวัดเพิ่มเติม โดยขอแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจและบันทึกไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับ (๑) ด้วย เพื่อยืนยันเจตนาของผู้ขอรังวัดที่ได้นำรังวัดไว้อีกครั้งหนึ่ง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๐๔๖๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๙)

ค่าอากรแสตมป์ (หน้า ๖๐๐)

<u>ตัดเนื้อหาในหัวข้อค่าอากรแสตมป์ออกทั้งหมด และให้ใช้เนื้อหาต่อไปนี้แทน</u>

- กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์

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

การสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด

- แก้ไขหน้า ๖๕๕ โดยให้ตัดข้อความบรรทัดที่ ๕ และ ๖ นับจากท้ายออก และให้เติมข้อความต่อไปนี้แทน

ลงวันที่ .... เดือน ..... พ.ศ. ..... แตะต้องแต่อย่างใด” แต่ถ้าแปลงคงเหลือมีภารจำยอมครอบติดอยู่ก็ให้หมายว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียนภารจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... แตะต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีภารจำยอมตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่”

- แก้ไขหน้า ๖๖๐ บรรทัด ๔ จากข้อความ (๔) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อ ผู้ขายฝาก เป็น (๔) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อ ผู้ซื้อฝาก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๐๘๒๘๔ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙)

การอายัดที่ดิน

หลักเกณฑ์การอายัดที่ดิน (หน้า ๗๐๐)

เพิ่มเติมเนื้อหาไว้ก่อนหัวข้อองค์ประกอบของคำขออายัด ฯ (ต่อจากข้อ ๙)

- คำสั่งรับหรือไม่รับอายัด หรือการสั่งยกเลิกการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลจึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ และเนื่องจากมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้กำหนดขั้นตอนหรือระยะเวลาในการอุทธรณ์หรือโต้แย้งไว้เป็นการเฉพาะ กล่าวคือ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วยว่า "หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีคำวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในวันระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามนัยมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒"

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๑๕๗๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๙

การมอบอำนาจ (หน้า ๗๒๘)

เพิ่มเติมหัวข้อ "สาระสำคัญ" และเนื้อหาไว้ก่อนหัวข้อแนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการมอบอำนาจ ดังนี้

สาระสำคัญ

- กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา กรณีการตรวจหนังสือมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ว่าให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบโดยยึดระเบียบกฎหมายของทางราชการ และถึงแม้ระเบียบกรมที่ดิน ฯ ข้อ ๑๒ จะกำหนดให้มีการทำบันทึกรับรองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวไม่อาจตีความในลักษณะเป็นการลดหน้าที่รับผิด

ชอบของเจ้าพนักงานที่ดินในการที่ต้องตรวจสอบลงมาได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๒๔๐๓ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

<u>หมายเหตุ</u>

<u>การแก้ไขเนื่องจากการพิมพ์ผิดพลาด</u>

โดยในเรื่องการจดทะเบียนขาย ได้มีการเรียงหน้าตัวอย่างท้ายระเบียบไว้ไม่ถูกต้อง กล่าวคือ นำตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก พ.ศ. ๒๕๔๗ ไว้สลับกับตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงขอให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่า ตัวอย่างหน้า ๗๕ - ๘๔ เป็นตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด. ๑ ก พ.ศ. ๒๕๔๗ ส่วนตัวอย่างหน้า ๘๗ - ๑๐๐ เป็นตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๙

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๕๐๖๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘ / ว ๓๒๘๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ทะเบียนที่ดินนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ด้วยสืบเนื่องจากการประชุมหารือการดำเนินการเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ผลการหารือสรุปได้ว่า เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้วางทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. การอนุญาตให้บริษัทถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติม สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนต้องส่งหนังสือพร้อมระบุเลขที่บัตรส่งเสริมแจ้งกรมที่ดินและจังหวัดโดยไม่ต้องแนบสำเนาบัตรส่งเสริม (กรณีที่ดินอยู่ในกรุงเทพมหานครเมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้วจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป)

๒. กรณีหนังสืออนุญาตให้บริษัทถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน มีเนื้อที่ต่างจากเนื้อที่ที่รังวัดสอบเขตในภายหลัง ถ้าเครื่องหมายที่ดินของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินถูกต้อง แม้เนื้อที่เปลี่ยนแปลงเนื่องจากผลการรังวัดก็ให้โอนได้

๓. การจำหน่ายที่ดินของบริษัทที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน จะต้องมีหนังสืออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ก่อนที่สำนักงานที่ดินจะดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินเว้นแต่กรณีที่มีคำสั่งยกเลิก / เพิกถอนโครงการจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้จำหน่ายที่ดินได้ โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนไม่ต้องมีหนังสืออนุญาตให้จำหน่ายที่ดินอีก

๔. กรณีให้บริษัทที่ไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โดยไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐) สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จะมีหนังสือรับรองแจ้งให้จังหวัดทราบและดำเนินการโดยตรง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาดำเนินการตามคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ข้อ ๖ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘ (กรณีที่ดินอยู่ใน

กรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้วจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป)

๕. กรณีรับรองให้บริษัทและบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะส่งหนังสือพร้อมระบุเลขที่บัตรส่งเสริมแจ้งกรมที่ดิน โดยไม่ต้องแนบสำเนาบัตรส่งเสริม และเมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วจะแจ้งให้จังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป

๖. บริษัทได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามบัตรส่งเสริมฉบับหนึ่ง ต่อมาบริษัทได้รับบัตรส่งเสริมเพิ่มเติม สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะมีหนังสือแจ้งกรมที่ดิน และจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามบัตรส่งเสริมการลงทุนฉบับเดิมร่วมกับบัตรส่งเสริมฉบับที่ได้รับเพิ่มเติม (กรณีที่ดินอยู่ในกรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้วจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป)

๗. บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขอเปลี่ยนชื่อ ซึ่งการเปลี่ยนชื่อบริษัทต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงพาณิชย์ โดยหนังสือรับรองได้ระบุชื่อเดิมไว้ และบริษัทจะนำหลักฐานดังกล่าวมาขอแก้ไขบัตรส่งเสริม ซึ่งในหลักฐานที่ออกโดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะระบุชื่อเดิมและชื่อปัจจุบันของบริษัทไว้อย่างชัดเจน กรณีนี้บริษัทสามารถนำหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ยื่นต่อสำนักงานที่ดิน โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ไม่ต้องมีหนังสือยืนยันซ้ำอีก

๘. นิติบุคคลไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยมิได้ใช้สิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ ต่อมาได้เปลี่ยนสัดส่วนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวมากกว่าคนไทย และบริษัทได้รับอนุมัติสิทธิประโยชน์ตามมาตรา ๒๗ ดังกล่าวแล้ว กรณีนี้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะมีหนังสือแจ้งอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กรมที่ดินทราบ และเมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้ว จะแจ้งให้จังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป

อนึ่ง การที่นิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะขอได้มาซึ่งที่ดินหรือขอจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน (ตาม ๑, ๓ และ ๔) เมื่อจังหวัดได้รับหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้โดยไม่ต้องรอหนังสือจากกรมที่ดินแต่อย่างใดและเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามนัยดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ขอให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำทะเบียนที่ดินนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) แล้วส่งสำเนาภาพถ่ายหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งรายการจดทะเบียน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรองความถูกต้องแล้วไปให้กรมที่ดินด้วย ทั้งนี้ จะได้ดำเนินการลงทะเบียนหรือแก้ไขรายการทะเบียนที่ดินนิติบุคคลในส่วนกลางให้ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๑ - ๙๑๘๙ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๒ - ๐๖๒๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๓๗

ทะเบียนที่ดินนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

อักษร.....

ลำดับที่คำขอ/ปีงบประมาณ.....

ชื่อนิติบุคคล.....

ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่.....

ที่ตั้ง.....

ลำดับที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่			เนื้อที่			บัตรส่งเสริมฯ เลขที่	ประเภทการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ
	ประเภท	เลขที่	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	ตารางวา		พานิชยกรรม/อุตสาหกรรม	

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๕๐๘๒ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง แจ้งมติ อ.ก.พ. กรมที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓ / ว ๑๑๒๓๐ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๐

ด้วยในการประชุม อ.ก.พ. กรมที่ดิน ครั้งที่ ๒ / ๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ที่ประชุมได้พิจารณาการดำเนินการทางวินัยแก่ข้าราชการรายหนึ่ง ซึ่งถูกกล่าวหาว่ากระทำผิดวินัยอย่างร้ายแรงในเรื่องเกี่ยวกับการออก น.ส.๓ก. แต่ไม่มีสารบบให้ตรวจสอบ ทำให้ขาดพยานหลักฐานมาสนับสนุนเพื่อลงโทษทางวินัยกับผู้กระทำผิด ที่ประชุมจึงมีมติให้มีหนังสือแจ้งเวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบว่า ผู้ที่มีหน้าที่ดูแลรักษาสารบบที่ดินเป็นเจ้าพนักงานมีหน้าที่ปกครองหรือรักษาเอกสารของทางราชการ อาจจะมีความผิดทางอาญาฐานเป็นเจ้าพนักงานทำให้เสียหาย ทำลาย ซ่อนเร้น เอาไปเสีย หรือทำให้สูญหายหรือทำให้ไร้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์หรือเอกสารใดอันเป็นหน้าที่ของตนที่จะปกครองหรือรักษาไว้หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำเช่นว่านั้น ตามมาตรา ๑๕๘ แห่งประมวลกฎหมายอาญา

กรมที่ดินจึงเรียนมาเพื่อขอให้จังหวัดแจ้งมติ อ.ก.พ. กรมที่ดิน และกำชับเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงดังกล่าวโดยเคร่งครัด หากยังมีกรณีแบบพิมพ์สูญหายหรือเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินสูญหายอยู่อีก กรมที่ดินก็จะพิจารณาโทษทางวินัยสถานหนักแก่เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น พร้อมทั้งดำเนินคดีความผิดในทางอาญาตามมาตรา ๑๕๘ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ตามมติ อ.ก.พ. กรมที่ดินอีกด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ - ๒๒๒๑ - ๖๑๘๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๕๘๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒, ๓๓๙

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๖๓๗๗ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๓ กันยายน ๒๕๔๙

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่าระเบียบ คำสั่งและหนังสือเวียนของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ได้ใช้ถือปฏิบัติมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และมีหนังสือสั่งการเป็นจำนวนมากไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเห็นสมควรรวบรวมและปรับปรุงเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขึ้นใหม่เป็นระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกันและสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ รายละเอียดตามระเบียบกรมที่ดิน ฯ ที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง ขอให้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่นำระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวไปปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงได้ถูกต้องตามระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**

(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐- ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)
ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความรวดเร็วและดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๕ / ๒๔๗๑ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน พระพุทธศักราช ๒๔๗๑

(๒) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔ / ๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๗๗

(๓) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗ / ๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม พุทธศักราช ๒๔๘๓

(๔) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖ / ๒๔๘๓ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๔๘๓

(๕) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖ / ๒๔๘๔ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๘๔

(๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕ / ๒๔๘๖ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๔๘๖

(๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๔๑๕ / ๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๔๙๑

(๘) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔ / ๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔

(๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๑๒ / ๑ / ว ๙๙๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๙

(๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘ / ว ๒๙๐๖๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒

(๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑ / ว ๓๙๒๑๔ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๔๓๕

(๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๒๕๙๓๘ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๑

(๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๓๒๒๙๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

(๑๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

(๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๑๙๓๓๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๕

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนการกำหนดสินไถ่กันไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาและพยานหลักฐาน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝาก ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากให้ชี้แจงหลักเกณฑ์สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับการจำนองหากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

“ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตามตัวผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ ..... ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ ..... พยาน

ลงชื่อ ..... พยาน

ลงชื่อ ..... เจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ต่อท้าย คำว่า “ขายฝาก” ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ในสัญญาขายฝาก และช่องประเภทการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยจะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินสิบปีนับแต่เวลาขายฝาก

ข้อ ๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ขายฝาก และผู้ขายฝากประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวลงไว้

(๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับซื้อฝากที่ดินหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดินส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับซื้อฝาก หรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้รับซื้อฝากหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน

(๔) การขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกันต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ขายฝากและยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่

ข้อ ๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดแจ้งว่าได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากเดิมว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

ข้อ ๑๑ กรณีการคำนวณระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญาขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ จะต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

หมวด ๒
ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลง หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขายฝาก มีกำหนด..... ปี"

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด ..... ปี"

(๓) กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ไถ่จากขายฝาก" หรือ "ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกันหรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝากผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิมโดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "แบ่งไถ่จากขายฝาก"

(๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก" หรือ "โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี

(๖) กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้วให้เขียนชื่อประเภทว่า "ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก" หรือ "ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน" แล้วแต่กรณี

(๗) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น ให้เขียนชื่อประเภทว่า "โอนมรดกสิทธิการไถ่"

(๘) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) ตกมาเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)"

(๙) กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนด

เวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี กรณีนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่ ... (กำหนด)"

(๑๐) กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)" หรือ "แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)" แล้วแต่กรณี

หมวด ๓
การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

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

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ขายฝากในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขายฝากที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ขายฝากที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขายฝากทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับซื้อฝากลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝาก หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วน ให้บรรยาย ณ ริมด้านซ้าย ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่าเจ้าของคนใดเป็นผู้ขายฝากเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. ขายฝากเฉพาะ ส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า "ก.ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค.เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม"

(๕) สาระสำคัญที่ได้จากสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๔ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ขายฝากหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับซื้อฝากหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขาย

ฝาก หนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่ แล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๓) การจดทะเบียนประเภท ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๔) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า "เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่ ... เดือน ..... พ.ศ. ....." แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า

"ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการถูกต้องแล้ว แต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ ..... พยาน
ลงชื่อ ..... พยาน
ลงชื่อ ..... เจ้าพนักงานที่ดิน"

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

"ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ..... ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน ..... บาท (.....)

ลงชื่อ ..... ผู้รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ ..... พยาน
ลงชื่อ ..... พยาน
ลงชื่อ ..... เจ้าพนักงานที่ดิน"

ข้อ ๑๕ การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากอาจโอนกันได้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากให้ชัดเจนว่า "โอนให้หรือโอนขาย เป็นจำนวนเงิน ....."

ข้อ ๑๖ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๗ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝากลงไว้ แล้วให้เขียนคำว่า "ผู้รับซื้อฝาก" กำกับไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับพร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เหมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงและการจดบันทึกสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างและแบบท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๑๒)

ข้อ ๑๘ การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(๑) คำขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

(๒) ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมในประเภทแบ่งแยกต่างๆ ให้บรรยายให้ปรากฏการขายฝากโดยเขียนคำว่า "(ระหว่างขายฝาก)" ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทแบ่งแยกการจดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยว่า "ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....." (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔)

(๓) โฉนดที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้าและยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า "การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....." ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้ขายฝากหรือผู้รับซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๕)

(๔) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและ

ผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้รับซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้รับซื้อฝากเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้รับซื้อฝากไว้ด้วยว่า "ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่ .... เดือน ..... พ.ศ. ....." สำหรับรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๓) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นที่การขายฝากมิได้ครอบไปด้วย ไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)

(๕) การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีที่ผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ให้จดทะเบียนประเภท ..... (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗)

(๖) กรณีที่ที่ดินได้จดทะเบียนขายฝากไว้ และต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในระหว่างขายฝาก ภายหลังคู่สัญญาจะตกลงกันไถ่จากขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ ให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๘)

การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการนี้ด้วย

หมวด ๔
การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๙ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอหนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๒๐ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕
การประกาศ

ข้อ ๒๑ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือ

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเว้นแต่กรณีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖
การขยายกำหนดเวลาไถ่ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

ข้อ ๒๒ หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี

การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาแสดง แต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าในการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากมีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ( ) หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลา

ไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก เช่น นาย ก. ขายฝากที่ดินไว้กับ นาย ข. กำหนดเวลาไถ่ภายใน ๕ ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก คือวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๔๑ ต่อมาทั้งสองฝ่ายตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่ต่อไปอีก ๕ ปี สัญญาขายฝากก็ต้องครบกำหนดเวลาไถ่ในวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๑ เป็นต้น

ในการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่

ข้อ ๒๓ กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้ว ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากมาแสดงว่าได้มีการไถ่แล้วตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่ไม่ได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้ากรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

หมวด ๗
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๔ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนประเภทขายฝาก ก่อนจดทะเบียนให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๙) ให้ผู้ขายฝากทราบ โดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อมหนังสือสัญญา

ขายฝาก

กรณีการจดทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก

กรณีการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอในหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยยังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ (ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้จดทะเบียนหรือไม่ก็ตาม) เป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก ในกรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบกรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๔) ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๕) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

ข้อ ๒๕ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๖ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

ข้อ ๒๗ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้ามรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

(๒) ถ้าผู้รับซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น

ข้อ ๒๘ กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ข้อ ๒๙ ในกรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนแต่บางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

หมวด ๘
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๐ การจดทะเบียนขายฝาก และการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากแบ่งไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โอนมรดกสิทธิการไถ่เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายฝาก มีกำหนด .....ปี

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่แล่วข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ท้องถิ่นเข้าความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ท้องถิ่นไม่เป็นความจริงให้ใช้ท้องถิ่นที่ยังเข้าในพงศ์ดีอายุได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐ , ๔๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท ..... ธตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ขายฝากหรือมะบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่ ..... ขนาด ..... ปลูกสร้าง ..... ปี ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย ..... เป็นเวลา ..... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๔) ผู้กระทำทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก และกำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน ..... บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน .....

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

ลงชื่อ ..... นาย ก. นาง ข. ..... ผู้ขอ ขายฝาก
ลงชื่อ ..... นาย ค. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

(ท.ล. ๔๘)

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด .....ปี

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { .....
๑. นาย ก.
๒. นาง ข. } เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□ □□□ □ ผู้ขายฝาก อายุ { .....
๕๐
๔๘ } ปี

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

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

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

กับ { .....
นาย ค.
..... } เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□ □□□ □ ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ๖๑ } ปี

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

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน ห้าแสนบาทถ้วน บาท) และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ให้ / ไม่ให้ ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้

ข้อ ๓. ขายฝากพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย..... เป็นเวลา.....ปี กำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....

ข้อ ๔. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้ซื้อฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๘

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๒

☐ ที่บ้าน (พ.ค. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสงวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ....ขายฝากเฉพาะส่วน.....
มีกำหนด .....ปี

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว จะให้ถ้อยคำด้วยความจริงใจ หากข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีล่วงหน้าได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ....๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....ขายฝาก.....

อายุ.....๕๑.....ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่บ้านเลขที่ .....หมู่ที่ .....ตรอก/ซอย .....ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ....๑. นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....รับซื้อฝาก.....

อายุ.....๖๐.....ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....
อยู่บ้านเลขที่ .....หมู่ที่ .....ตรอก/ซอย .....ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงว่าราคาทรัพย์ที่ขอขึ้นทะเบียนนี้เป็นเงิน .....๒๐๐,๐๐๐..... บาท .....ตกลงกัน
(สองแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากใช้ที่ดินมาโดย .....เป็นเวลา.....ปี ไม่ล้างข้าวระกาฬที่ทำรุงพังที่
(๔) ถ้ากรณีทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก และกำหนดเงินไถ่ไว้เป็นเงิน .....บาท
(.....) สำหรับเสวยไถ่คืนภายใน.....
(๕) ผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว

วันที่.....เดือน .....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ ขายฝาก
ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้ขอเสวย
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....ตกลงกัน
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....แผ่นที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเล่มที่.....เลขที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ข. เป็นต้น ส่วนของนาย ข. ตกลม

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำขึ้นเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ก..... } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ } ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดา เชื้อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { .....นาย ค..... } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ } ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาเชื้อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๒๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สองแสนบาทถ้วน.....) ในการขายฝากนี้ไม่เกี่ยวถึงส่วนกรรมสิทธิ์คนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อฝากที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน { ให้ / ไม่ให้ } ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ และรับรองว่าไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ขายฝากที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี กำหนดสินไถ่ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) และกำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....

ข้อ ๕. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....รับซื้อ.....ฝากเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากถือฝ่ายละฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินในตที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วนมีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาง ข. คงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๓

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ไถ่จากขายฝาก

(ตามสัญญาขายฝาก ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....แผ่น.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามข้างไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ๑ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ ผู้สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ๑ ไถ่ถอน
๒. นาง ข.

อายุ ๕๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ ผู้สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้รับซื้อฝากได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนทรัพย์สินที่ขายฝากไว้เรียบร้อยแล้ว

(๔) .....

(๕) .....

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ .....นาย ก. นาง ข. ..... ผู้ขอ ไถ่ถอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....แผ่น.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไถ่จากขายฝาก	นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ไถ่ถอน	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๔

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการตอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ไม่จะกระทบฝ่ายเดียวเท่านั้น.....
(ตามสัญญาซื้อขายฝากลงวันที่....เดือน.....พ.ศ. ....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงวิ่ให้ถือคำนี้สิทธิข้าพเจ้าไม่พาดคดีกาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ....นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก.....

อายุ .....๖๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... มีตา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ ราษฎร ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ....ง. นาย ข. (เลขประจำตัวประชาชน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ไถ่คืน.....

เจ้าของที่ดิน

อายุ .....๕๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... มีตา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ ราษฎร ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอมีสงวนราคาทรัพย์ที่ขอคำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... - ..... บาท ..... - ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอน...เพราะหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ผู้รับซื้อฝากได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนทรัพย์ที่ขายฝากไว้เรียบร้อยแล้ว
(๔) .....
(๕) .....

รับที่ .....เดือน .....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ ไถ่ถอน
ลงชื่อ ..... ผู้ขอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเดิมที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ให้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ท.ด. ๑ ไม่จะกระทบฝ่ายเดียวเท่านั้น ส่วนของบาง ข. คงเดิม

ตัวอย่างหมายเลข ๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไถ่จากขายฝาก เฉพาะส่วน	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๑. นาย ก. ผู้ไถ่ถอน ๒. นาง ข.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ส่วนของ นาง ข. คงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๕

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งไถ่จากขายฝาก

(ตามสัญญาขายฝากรวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๒๒.....เล่ม.....๓.....หน้า.....๒.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับคลังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ .....๖๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้านเหมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ไถ่ถอน

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

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

อยู่ที่บ้านเหมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ..... สตางค์
(หนึ่งแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไถ่จากขายฝากเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่.....๒๒.....อำเภอ.....เท่านั้น ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑ และ ๒๔ อำเภอ.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากรวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นเงิน.....บาท (.....) วันที่.....เดือน ..... พ.ศ .....

ลงชื่อ .....นาย ค..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก

ลงชื่อ .....นาย ก..... ผู้ขอ ไถ่ถอน

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

นาย ก. แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑ และ ๒๔ อำเภอ.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากรวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕ (พ.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....๒๒.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

.....นาย ก. ผู้ไถ่ถอน..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ...๖๐.๔๐... ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอบัญญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒ ,๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญาขายฝากรวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....)

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๒๒ เป็นเงิน.....บาท (.....)

ส่วนโฉนดเลขที่ ๒๓ และโฉนดเลขที่ ๒๔ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ไถ่ถอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเขตที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งได้จากขายฝาก	นาย ข. ผู้รับซื้อฝาก	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. แบ่งได้จากขายฝากจดทะเบียนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก รวม ๑ โฉนด งบัญชีวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๖

☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอได้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
๒. นาง ข.

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๕๑.๙๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ผู้ขายฝากยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์ที่ขายฝากตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ ขายฝาก
ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้ขอแสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่ .....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
ลงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนเก้าแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๖

(ท.ด. ๔๖)

บันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. } ผู้ขายฝาก ..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

๒. นาง ข. } ..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ๕๑,๔๘,๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอบัญชีแนบท้ายและใช้ลายมือชื่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้ขายฝากยินยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์ที่ขายฝากแล้ว และข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากทราบความจำนงของผู้ขายฝากแล้ว

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าสอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. นาง ข.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้นำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๖

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าหนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๗

☐ ที่บ้าน (ก.ต. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลดเงื่อนไขการไม่ขายฝาก

เฉพาะส่วน

สัญหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๔. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่แล้วข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว จะให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก

อายุ ๕๐ 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 ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ก. ผู้ขายฝากยอมเชื่อสละสิทธิการไถ่ถิ่นทรัพย์ที่ขายฝากเฉพาะส่วนของตน ตามสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขอ ขายฝาก

ลงชื่อ ..... นาย ก. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

ตรงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. ปลดเงื่อนไขการไม่ขายฝากเฉพาะส่วนของตน ส่วนของ นาง ข. ทองเดิม

ตัวอย่างหมายเลข ๗ (พ.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ผู้ขายฝาก..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

.....นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..๕๐.๖๐.. ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตย์ว่าต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒. บัดนี้ นาย ก. ผู้ขายฝากยินยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์ที่ขายฝากเฉพาะส่วนของตนเองแล้ว และข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝากทราบความจำนงของ นาย ก. ผู้ขายฝาก

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เอ็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าทยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ .....นาย ก. .....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ .....นาย ค. .....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๗

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลดเงื่อนไขการไม่จากขายฝากเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ). .....
				นาย ก. ปลดเงื่อนไขการไม่จากขายฝากเฉพาะส่วนของตน ส่วนของนาง ข. คงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๘

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...ระงับสิทธิการไถ่...

(หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับคลังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ส. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดกสิทธิการไถ่

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ส. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยรับซื้อฝากขาด.....นาย ส. ..... และรับมรดกสิทธิการไถ่จาก .....นาย ส. ..... ผู้ขายฝาก

(๔) ที่ดินแปลงนี้ตกมาเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการไถ่รวมอยู่แก่ผู้ขอแต่ผู้เดียว

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... นาย ส. ..... ผู้ขอรับมรดกสิทธิการไถ่
ลงชื่อ ..... นาย ส. ..... ผู้ขอรับซื้อฝาก
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับหนังงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
ลงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๔) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

คำขอ ระงับสิทธิการได้ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....สำบก.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ...๔๐.....ปี เชื้อชาติ...ไทย.....สัญชาติ...ไทย.....บิดามารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยรับซื้อฝากจาก นาย ก และรับบริจาคสิทธิการได้จาก นาย ก. ผู้ขายฝาก ที่ดินแปลงนี้ตกมาเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการได้รวมอยู่แก่ข้าพเจ้าแต่ผู้เดียว.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดจดทะเบียนระงับสิทธิการได้ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

.....นาย ก.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๙

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ระงับสิทธิการใช้ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)	นาย ก. ผู้รับมรดกสิทธิการใช้	นาย ถ. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๘

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก
ครั้งที่..... (กำหนด.....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามข้างท้ายนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางศาลได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขายฝาก
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐ , ๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ ผู้สมรสเดิม .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ .....หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ ผู้สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ .....หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ตามที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... บัดนี้ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปมีกำหนด..... (กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม)

(๔) การขยายกำหนดเวลาไถ่นี้.....(มีหนังสือหรือหลักฐาน
เป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ลงวันที่.... วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
เดือน.....พ.ศ.... หรือไม่มีหนังสือหรือ ลงชื่อ ..... นาย ก. นาง ข. ..... ผู้ขอ ขายฝาก
หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก) ลงชื่อ ..... นาย ค. ..... ผู้ขอ รับซื้อฝาก
(๕) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตาม ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
สัญญาขายฝากเดิม (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าหน้าที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕

(ท.ด. ๙๕ ข)

หนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ..... ๑. นาย ก. ..... ๒. นาง ข. ..... } □□□□□ □□□□□ □□□□ □ □□□□□ □□□□□ □□□□ □ □□□□□ □□□□□ □□□□ □ } ผู้ขายฝาก อายุ { ..... ๕๐ ๔๘ ..... } ปี

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { ..... นาย ข. .... } □□□□□ □□□□□ □□□□ □ □□□□□ □□□□□ □□□□ □ □□□□□ □□□□□ □□□□ □ } ผู้รับซื้อฝาก อายุ { ..... ๖๐ ..... } ปี

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

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ตามที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ แก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.... ..... พ.ศ. ..... บัดนี้ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปมีกำหนด.....ปี (กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม)

ข้อ ๒. การขยายกำหนดเวลาไถ่นี้ ( ) มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. .....

( ) ไม่มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก

ข้อ ๓. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิม

หนังสือสัญญานี้ได้ทำขึ้นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ คู่สัญญาถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. .....นาง ข. .....

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๙

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขยายกำหนดเวลาไถ่จากข้างต้น ครั้งที่..... (กำหนด.....)	๑. นาย ค. ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

☐ ที่บ้าน (พ.ต. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการใช้จากขายฝาก

ส่วนแรกที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ต้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. (ผู้ขายฝาก) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ตู้ โยน

อายุ ๙๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย พ. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ตู้ รับโอน

อายุ ๙๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้โอนออมโอนสิทธิการใช้ทรัพย์สินที่ให้ขายฝากได้กับ บาย ค. ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ให้แก่ผู้รับโอนโดยเสน่หา (หรือขายเป็นเงิน.....บาท)

(๔) ผู้รับซื้อฝากได้รับทราบการโอนสิทธิการใช้จากขายฝากแล้ว

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐ ๒๙

(ท.ล.๖)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ ไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้โอน อายุ { ๕๐ } ปี

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย พ. } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้รับโอน อายุ { ๔๐ } ปี

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

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการ ไถ่จากขายฝาก .....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอนได้รับ ขายฝาก .....ไว้จากนาย ก. .....ตามหนังสือสัญญา ขายฝาก .....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช..... นั้น แก่ผู้โอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้ โอนให้ผู้รับโอนโดยเสน่หา .....
(หรือขายเป็นเงิน.....) .....

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการรับ ไถ่จากขายฝาก .....ตั้งกล่าวแจ้งในข้อ ๑ นั้นทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญา ขายฝาก .....รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง เจ้าของที่ดิน ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) นาย พ.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก .....เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการโอนสิทธิการ ไถ่จากขายฝาก .....ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ) นาย ก.

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินในแผนที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการได้จากขายฝาก	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย พ. ผู้รับโอนสิทธิการไถ่	-	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการใช้จากขายฝาก

เฉพาะส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ลำดับ.....
เลขที่ดิน.....ตำบล.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริงไว้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนเข้าเป็นการหลีกเลี่ยงได้

เลขประจำตัวประชาชน

๑. ข้าพเจ้า .....๒. นาง ข. (ผู้ขายฝาก)..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ โอน.....

อายุ .....๔๙..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... ปัจจุบันอยู่ที่ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....นาง ค. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับโอน.....

อายุ .....๔๐..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... ปัจจุบันอยู่ที่ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแจ้งราคาทรัพย์ที่จะทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้โอนสอบโอนสิทธิการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ขายฝากไว้กับ นาง ค. ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน .....พ.ศ.....
ให้แก่ผู้รับโอนโดยแน่นอน (หรือมีข้อตกลงอย่างใดเป็นเงิน.....บาท.....

(๔) ผู้รับซื้อฝากได้รับทราบการโอนสิทธิการใช้จากขายฝากแล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ .....นาง ข. ..... ผู้ขาย โอน
ลงชื่อ .....นาง ค. ..... ผู้ซื้อ รับโอน
ลงชื่อ ..... ผู้ถือสวน
(.....)

สำหรับพนักงานอัยการ

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาง ข. โอนสิทธิการใช้จากขายฝากให้ผู้ขายฝากคนเดิม นาง ค. ส่วนของผู้ขายฝาก ค. การขายฝากยังคงเดิม

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ๓๐

(ท.ด. ๖)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาง ข. } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ผู้โอน อายุ { ๔๘ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาง อ. } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ผู้รับโอน อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการ ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอนได้รับ ขายฝาก ไว้จำนำ จับ นาย ค. ตามหนังสือสัญญา ขายฝาก ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....นั้น แก่ผู้โอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้ โอนให้ผู้รับโอนโดยเสมหา (หรือขายเป็นเงิน.....)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการรับ ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญา ขายฝาก รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง เจ้าของที่ดิน ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาง อ.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการโอนสิทธิการ ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ).....นาย ค.

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเขตที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการใช้จากขายฝากเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	๑. นาง ค. ผู้รับโอนสิทธิการใช้ ๒. นาย ก. ผู้ขายฝาก	-	๓	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาง ข. โอนสิทธิการใช้จากขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ นาง ค. ส่วนของ นาย ก. การขายฝากยังคงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

๓๒

☐ ที่บ้าน (พ.ศ. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ บอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกสิทธิการไถ่.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่แล่วข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยับข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..ขายฝาก.....

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

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....นาง ข. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับมรดกสิทธิการไถ่.....

อายุ .....๓๑..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างขายฝาก ตามสัญญาขายฝาก เลขวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) ผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นทาย ลงเพียงผู้เดียวโดยเป็น.....ของผู้ขายฝาก มีสิทธิไถ่คืนตามอายุสัญญาขายฝาก.....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาง ข. ..... ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการไถ่

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

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

(ท.ค. ๙)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท โอนมรดกสิทธิการใช้

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....ตำบล.....

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

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า { ..... / นาง จ. / ..... } เลขประจำตัวประชาชน □□□□□ □□□□□ □□□ อายุ { ..... / ๙๐ / ..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ นาย ก. – นาง จ.

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ..... ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วย นาย ก. สัญชาติ ไทย

ซึ่งเป็น ผู้ขายฝาก ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้ ตาย

เมื่อ.....ตามหลักฐาน ใบมรณบัตร เลขที่ ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ซึ่งได้ทำมายื่นพร้อมกับคำขอนี้

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ ข้าพเจ้า โดยประกาศเป็นผู้รับมรดกสิทธิการใช้ที่ดินแปลงนี้ต่อไป

โดยเหตุผลดังนี้คือ นาย ก. เป็นบิดาของข้าพเจ้า และข้าพเจ้าเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกเพียงผู้เดียว ปรากฏตามบัญชีเครือญาติหลังคำขอนี้

.....

.....

ข้อ ๔. มรดกนี้ไม่มีพินัยกรรม ที่ดินแปลงนี้ยังอยู่ในระหว่างขายฝาก ซึ่งข้าพเจ้ายังมีสิทธิไถ่คืนตามอายุสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความทั้งนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ.

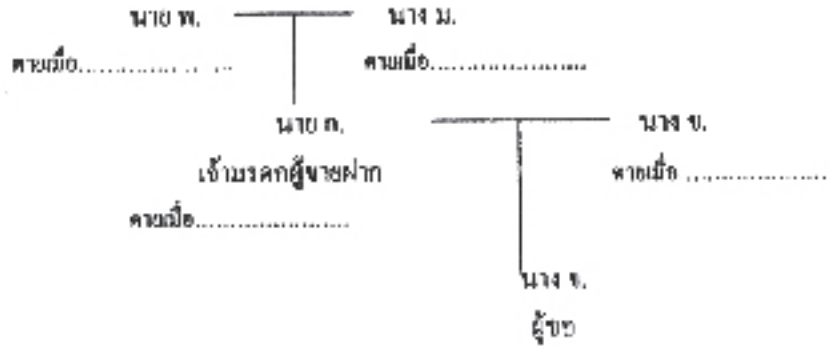
(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....นาง จ. } ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....หน้าที่งานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

<u>บัญชีเครือญาติ</u>



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาติถูกต้องครบถ้วนตรงกับความจริงแล้ว

ลงชื่อ.....นาง จ.....ผู้ขอรับมรดกสิทธิการได้

ลงชื่อ.....ทดาม

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

(ท.ด. ๒๕)

ประกาศ..สำนักงานที่ดินจังหวัด..

เรื่อง...จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่.....

ด้วย.....นาง จ. .....ได้ยื่นเรื่องราวขอ...จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่.....

.....หนังสือสัญญา.....เลขที่ .....หน้าสำรวจ.....

หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

.....

.....

.....

.....

มีหลักเขตดังนี้ คือ;-

ทิศเหนือ จด.....-.....ยาวประมาณ.....-.....

ทิศใต้ จด.....-.....ยาวประมาณ.....-.....

ทิศตะวันออก จด.....-.....ยาวประมาณ.....-.....

ทิศตะวันตก จด.....-.....ยาวประมาณ.....-.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

โดยอ้างว่า...ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. เจ้ามรดกได้จดทะเบียนขายฝากไว้กับ นาย ข. ผู้ขอเป็นบุตรของเจ้ามรดกมีสิทธิไถ่คืนตามอายุสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และเป็นทายาทแต่ผู้เดียวของเจ้ามรดก.....

.....

.....

.....

.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน .....สามสิบ.....วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....พนักงานเจ้าหน้าที่.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าหน้าที่งานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิการไถ่	นาย ก. (ตาย) ผู้ขายฝาก	นาง จ. ผู้รับมรดกสิทธิการไถ่	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหนังสือ ๑๓ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๑)

(ท.ด. ๕)

คำขอ แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....

เลขที่ ๕ หน้าสำรวจ ๓๖ ตำบล.....

โฉนดหมายเลขที่ ๙๑๖ จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาง ข. ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ๓๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความเสียสัจจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาง ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยได้รับให้จาก นาย ค. บิดา ซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากจาก นาย ก. ข้าพเจ้ามีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกัน ดังนี้ แบ่งทางทิศเหนือ ๑ แปลง แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง รวม ๒ แปลง โดยให้ที่ดินทุกแปลงยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำช่างรังวัดทำการรังวัด ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ข้อ๒ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

นาง ข. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๙ (๒)

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

แผก ๒

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการตอบอวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - I ตำบล

เลขที่ดิน ๕ อำเภอ

หน้าสำรวจ ๑๒ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๙๓๑๖ เล่ม ๙ หน้า ๑๖

จำนวนที่ดิน ๑๕ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้นามต่อไปนี้ มีความประสงค์จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์ที่ต่อไปข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วจะให้ถ้อยคำด้วยความซื่อตรงจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้อันข้าพเจ้าในฐานะพยานได้

๒. ข้าพเจ้า นาง จ. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ขอ

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้านเลขที่ หมู่บ้าน ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

๓. ข้าพเจ้า นาง จ. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ขอ

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้านเลขที่ หมู่บ้าน ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงว่าการซื้อขายที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท อสังหาริมทรัพย์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิมระหว่างขายฝาก ตามคำขอลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(๔) .....

(๕) .....

วันที่ เพียง พ.ศ.

ลงชื่อ นาง จ. ผู้ขอ

ลงชื่อ นาง จ. ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใบระวาง 5136 IV 7228 - I เลขที่ดิน ๖ หน้าสำรวจ ๑๒

โฉนดที่ดินเลขที่ ๙๓๑๖ เล่ม ๙ หน้า ๑๖

จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ๑๐ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้แยกไปที่ใดบ้างปรากฏตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๙ (๒)

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ บอกขด
☐ ในขด

แบบ ๒

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการจดบอกสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)

ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....
เลขที่ดิน ๕ อำเภอ.....
หน้าสำรวจ ๑๒ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๙๒๑ เล่ม ๙ หน้า ๑๖
จำนวนที่ดิน ๑๕ ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้นิติบุคคลต่อไปนี้ มีความประสงค์จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือเป็นสำคัญความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้ยันข้าพเจ้าในฐานะพยานได้

๒. ข้าพเจ้า นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ขอ

อายุ ๓๑ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....

เจ้าพนักงานที่ดิน

๓. ข้าพเจ้า นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ขอ

อายุ ๓๑ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงว่าราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโดยแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งแยกในนามเดิมระหว่างขายฝาก ครบกำหนดวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
(๔) .....
(๕) .....

ที่ดินแปลงนี้แม้ภายไปได้ลงนามการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ นาง ข. ผู้ขอ
ลงชื่อ นาง ข. ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบทาน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใกล้เคียง 5136 IV 7228 - 1 เลขที่ดิน ๖ หน้าสำรวจ ๑๒
โฉนดที่ดินเลขที่ ๙๒๑ เล่ม ๙ หน้า ๒๑๗
จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา
คงเหลือ ๑๐ ไร่ - งาน - ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๒)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงที่ดิน โฉนดที่ ๗๓๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับซื้อฝาก	๑๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ข.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ให้ (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก	นาง จ.	๑๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ช.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)	นาง จ.	นาย จ.	๕ ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	-	-	๑๐	-	-	5136 IV 7228 - 1 ๖ ๗๓๗	(ลงชื่อ).....
				๕ ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	-	-	๕	-	-	5136 IV 7228 - 1 ๗ ๗๓๘	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๓)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๗๑๑๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่ ..... เดือน. ..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....							
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไถ่ (ระหว่างขายฝาก)	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	นาง จ.	๕	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ) นาย ช. วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๓)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๑๑๑๕)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินในส่วนที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....							
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ไถ่ (ระหว่างขายฝาก)	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	นาง จ.	๕	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ) นาย ช. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๔) (ท.ต. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล

เลขที่ดิน ๕ หน้าสำรวจ ๑๕ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ ๑๒๓ จังหวัด

ที่ว่าการ

วันที่ เดือน พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

๒. นาง ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๖๐.๔๘ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและวิทยาลัยข้อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันโดยบันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง เป็นของ นาย ก. (ระหว่างขายฝาก) ส่วนแปลงคงเหลือทิศตะวันตกเป็นของ นาง ข.

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแล้วจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝาก) ตามที่ข้าพเจ้าตกลงกันนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลงชื่อ นาง ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๑)

(ท.ด. ๑)

☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....แบ่งกรรมสิทธิ์รวม.....
(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

เขตที่ดิน.....5.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....๑๕.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๒๔๓.....เล่ม.....๒.....หน้า.....๒๔๐.....

จำนวนที่ดิน.....๑๓.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ระบุข้างต้นสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความตั้งต้นด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อสัตย์ที่ยืนข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ชื่อกรรมสิทธิ์

๒. นาง ข.

อายุ ๖๐,๕๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่า ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

ข้าพเจ้าทั้งสาม

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่า ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอจดนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนมาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน ตามศาลสั่งลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... นาย ก. นาง ข. ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... นาย ค. ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้จดทะเบียน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....5136 IV 7228 - 1.....เลขที่ดิน.....๑๑.....หน้าสำรวจ.....๒๑.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....๑๒๔๓.....เล่ม.....๒.....หน้า.....๒๔๕.....

จำนวนที่ดิน.....๕.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....๕.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้เคยมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาขายฝากเฉพาะส่วนไว้แล้ว เมื่อวันที่.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๕)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)

คำแหน่งที่ดิน แปลงคงเหลือ

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล .....
เลขที่ดิน ๙ ตำบล .....
หน้าสำรวจ ๑๕ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๒๓๐ เล่ม ๒ หน้า ๒๓
จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์
๒. นาง ข.

อายุ ๖๐,๔๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาง ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๔๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน ตามคำขอลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
(๔) .....
(๕) .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ค. นาง ข. ผู้ขอ
ลงชื่อ นาง ข. 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. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๔)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๒๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น.
				นาย ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ค. เท่านั้น ส่วนของ นาง ข. คงเดิม							
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)	๑. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	๕	-	-	5136 IV7228-1 ๑๐ ๑๒๔	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							
			นาง ข.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๙ (๙)

เอกสารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๑๒๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น. วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

(ท.ล. ๙)

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบข้อ ๑๘ (๕)

คำขอ แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-I ตำบล.....

เลขที่ ๑๑ หน้าสำรวจ ๑๒๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๕๖๔ จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้าปิดชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเลขที่ดินข้างบนนี้ โดยเป็นผู้รับซื้อฝากตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่ .....เดือน .....พ.ศ.....ข้าพเจ้ามีความประสงค์ แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันด้านทิศเหนือ ๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ตามข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ฉบับลงวันที่ .....เดือน .....พ.ศ..... สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามเดิม ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำส่งรังวัดสำการรังวัด ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้าขอมอบค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....

.....

.....

.....

.....

นาย ก. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๕) (ท.ต. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไม่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล

เลขที่ดิน ๑๑ หน้าสำรวจ ๓๒๔ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ ๕๖๔ จังหวัด

ที่ว่าการ

วันที่ เดือน พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ขายฝาก ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

๒. นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

อายุ ๕๐,๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากดังกล่าว

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกัน ๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก และแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๕)

☐ พี่บ้าน (พ.ศ. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ใบเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)

แยก ๑ และ แปลงคงเหลือ

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล .....

เลขที่ดิน ๑๑ อำเภอ .....

หน้าสำรวจ ๓๒๔ จังหวัด .....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๔ เล่ม ๖ หน้า ๖๔

จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ได้ถ้อยคำนี้ยับข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ท. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) ตามคำขอลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน ๑๒ หน้าสำรวจ ๓๒๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๕ เล่ม ๖ หน้า ๖๕

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

คงเหลือ ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

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

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้แยกไปนี้ยังมีสิทธิการไถ่จากขายฝาก ตามบันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๘ (๕)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน <u>แปลงเดิม</u> โฉนดที่ ๕๖๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินของสาขามีชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด.....ปี	นาย ก.	นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ค.
วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ.	แบ่งแยกในสาขาเดิม (ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก)	นาย ค ผู้รับซื้อฝาก.	นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-I ๑๒ ๕๖๕	(ลงชื่อ).....
	ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝากตามบันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ฉบับลงวันที่ ....เดือน.....พ.ศ. ..... สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....										
<u>หมายเหตุ</u>	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๕๖๕ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ไม่ต้องยกรายการจดแจ้งแต่อย่างใด										

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบข้อ ๑๗ (๖)

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้จากขายฝาก

(ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๙๘๖.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ดังเข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย ปีดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบลแขวง ..... อำเภอเขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ไถ่ถอน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย ปีดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบลแขวง ..... อำเภอเขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ..... สตางค์
(หนึ่งแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ไถ่จากขายฝากเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๘๖ ตำบล..... เท่านั้น ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๘๗ ตำบล.....
จังหวัดมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท (.....)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ รับซื้อฝาก
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ไถ่ถอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสาน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. แบ่งได้จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๘๖ ตำบล.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๘๗
อำเภอ.....จังหวัดมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘ ตามระเบียบข้อ ๑๘ (๖) (ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....๙๗๖.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

.....นาย ก. ผู้ไถ่ถอน..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๒๐,๕๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบลแขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๙๗๕ อำเภอ.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ค. ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) ซึ่งภายหลัง นาย ค. ผู้รับซื้อฝาก ได้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ออกจากกัน ๑ แปลง คือ โฉนดเลขที่ ๙๗๖ อำเภอ ..... โดยยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๒ บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๙๗๖ เป็นเงิน..... บาท (.....) ส่วนโฉนดเลขที่ ๙๗๕ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ไถ่ถอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘ ตามระเบียบข้อ ๑๙ (๖)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงแบบโฉนดที่ ๕๗๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก มีกำหนด...ปี (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ) .....
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ.							
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งไถ่จากขายฝาก	นาย ก. ผู้รับซื้อฝาก	นาย ข. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).... .....
				นาย ก. แบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๖ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๕ อำเภอ..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ฉบับลงวันที่.... เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙ ตามระเบียบ ฯ ข้อ ๒๔ (๑)

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝาก

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอนก็ต้องไถ่คืนภายในสิบปี กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝากมีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอจนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด

๒. สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้รับซื้อฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่ายในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้วจะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๓. การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเป็นคนละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้รับซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้รับซื้อฝากได้ หรือผู้รับซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์สินส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์กลาง กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัดที่ไม่มีสำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่ ให้ติดต่อจ่าศาลของศาลจังหวัดนั้น ๆ เพื่อจัดส่งแก่สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาคต่อไป อย่างไรก็ดี เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้วควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็วหากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้วกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์ พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงการวางทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

๔. การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรกกล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ ก็ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

๕. สัญญาขายฝากที่ทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ อันเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลใช้บังคับเป็นต้นมา จะกำหนดสินไถ่สูงเกินกว่าราคาขายฝากรวมกับประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้

๖. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ ในการจดทะเบียนขายฝากจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร และในการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่จากขายฝากอีกด้วย ส่วนการจดทะเบียนจำนอง ผู้ขอจดทะเบียนจะเสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์ที่จำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณีจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด การจำนองไม่ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร ส่วนอากรแสตมป์พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย โดยผู้ให้กู้มีหน้าที่ต้องชำระ

<u>ข้อควรระวัง</u> ก่อนลงลายมือชื่อในสัญญาขายฝากควรตรวจสอบข้อความในสัญญาขายฝากว่า ถูกต้องตามความประสงค์หรือไม่ ต้องไถ่คืนภายในกำหนดเวลาเท่าใด จำนวนเงินที่ขายฝากตรงตามที่รับเงินจริงหรือไม่

ข้าพเจ้าผู้ขายฝากได้รับทราบคำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากจากพนักงานเจ้าหน้าที่และเข้าใจคำแนะนำตลอดแล้ว ขอยืนยันว่ามีความประสงค์จะขอขายฝาก ..... ต่อไป จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ ..... ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๖๔๒๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๓ กันยายน ๒๕๔๙

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่าระเบียบ คำสั่ง และหนังสือเวียนของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ได้ใช้ถือปฏิบัติมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และมีหนังสือสั่งการเป็นจำนวนหลายฉบับ ทำให้ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว และถูกต้อง มีประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตลอดจนสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี จึงเห็นสมควรรวบรวมและปรับปรุงเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขึ้นใหม่ เป็นระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ปรากฏรายละเอียดตามระเบียบกรมที่ดินที่ส่งมาพร้อมนี้

อนึ่ง ขอให้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่นำระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวไปปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงได้ถูกต้องตามระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐- ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็วมีประสิทธิภาพ และถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

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

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

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

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

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

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

ข้อ ๗ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่บุคคลอื่น ให้เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีสิทธิครอบครอง ใช้และถือประโยชน์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิด้วยกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “สิทธิเก็บกิน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่ให้สิทธิเก็บกินให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย

(๒) กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นบางคนให้บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยมีสิทธิครอบครอง ใช้และถือประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่ให้สิทธิเก็บกินให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังริมทรัพย์อื่น ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ให้แก่บุคคลอื่นเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินไว้ตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไป หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินไว้แปลงเดียวแล้วมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งพ้นจากสิทธิเก็บกิน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดสิทธิเก็บกิน” หากเป็นกรณีที่ในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิเก็บกินติดไป

ด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิเก็บกิน)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียน

(๔) กรณีเจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้วออกจากกันโดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือหรือแปลงที่แยกออกไปยังคงมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน)” หากเป็นการจดทะเบียนแบ่งเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียน

(๕) กรณีอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อกัน หรือกรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาขอจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินตามผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกสิทธิเก็บกิน”

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

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๗ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด. ๑ ก. ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธ์ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก. ให้เขียนชื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขกำกับไว้ข้างหน้าทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดเป็นผู้ให้สิทธิเก็บกิน ใครเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของอื่นยังคงเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. นาง ข. เป็นเจ้าของ นาย ก. ให้นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ให้ นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น ส่วนของ นาง ข. คงเดิม”

(๕) สาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจด

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด. ๑ ก.) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๓)

ข้อ ๙ การจดทะเบียนประเภทสิทธิเก็บกิน ให้ทำเป็นบันทึกข้อตกลงหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ให้คู่กรณีลงลายมือชื่อในบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๓)

ข้อ ๑๐ กรณีที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้สิทธิเก็บกินมาโดยทางพินัยกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องให้ผู้ทรงสิทธิยื่นคำขอโอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน (ท.ด. ๘) และดำเนินการอย่างเรื่องโอนมรดก เมื่อครบประกาศไม่มีข้อขัดข้อง จึงให้จดทะเบียนในประเภทสิทธิเก็บกินในการขอรับมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นเรื่องหนึ่งต่างหากจากเรื่องขอรับมรดกในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งผู้รับมรดกแต่ละเรื่องอาจมาขอให้ดำเนินการในวาระเดียวกันหรือต่างวาระกันก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว ต่อมาได้มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วยหรือคู่กรณีตกลงไม่ให้สิทธิเก็บกินติดไปด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว ให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปมีสิทธิเก็บกินติดไปด้วย โดยก่อนจดทะเบียนแบ่งแยกให้บันทึกถ้อยคำยินยอมของผู้ทรงสิทธิไว้ และให้บรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) รวมทั้งในรายการจดทะเบียน ให้ปรากฏการครอบสิทธิเก็บกินไว้ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และที่ดินแปลงคงเหลือสิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....”

วิธีการจดแจ้งการครอบสิทธิเก็บกิน ให้ยกรายการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินซึ่งมีอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดแจ้งลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแบ่งแยก เฉพาะช่องเนื้อที่ดินตามสัญญา ให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ วันที่จดทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม ให้ใช้ชื่อและวันเดือนปีเดิมแล้วหมายเหตุว่า “สิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวันเดือนปีกำกับไว้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

(๒) กรณีที่ได้มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินโดยคู่กรณีตกลงยินยอมให้ที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแบ่งแยกนั้นพ้นจากสิทธิเก็บกิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกินระหว่างผู้ทรงสิทธิและเจ้าของที่ดิน แล้วให้บรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด.๑ ก.) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏ

การปลอดสิทธิเก็บกินว่า "ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิเก็บกินตามบันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีสิทธิเก็บกินครอบติดอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่ .... เดือน ..... พ.ศ. ....." (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

ข้อ ๑๒ เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว และสิทธิเก็บกินนั้นยังไม่พ้นกำหนดเวลา หากคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกิน ถ้าสิทธิเก็บกินพ้นกำหนดเวลาแล้ว ให้ถือว่าสิทธิเก็บกินเป็นอันสิ้นไปโดยมิต้องจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินอีก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

ข้อ ๑๓ กรณีที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย อันเป็นเหตุให้สิทธิเก็บกินต้องสิ้นไปตามมาตรา ๑๔๑๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้จดบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินด้วยแบบพิมพ์ บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ถึงเหตุที่ทำให้สิทธิเก็บกินต้องสิ้นโดยยื่นหลักฐานมรณบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ตายจริง จึงให้จดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๘)

ข้อ ๑๔ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๕ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินลงไว้

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

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) บันทึกข้อตกลงและการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างข้างต้นท้ายระเบียบ

หมวด ๒
การลงลายมือชื่อ และการประกาศ

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

ข้อ ๑๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๑๘ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือนให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดิน ที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้นกรณีมีผู้ขอจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกิน และปลอดสิทธิเก็บกินไม่ต้องประกาศ

หมวด ๓
สิทธิจัดการทรัพย์สิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เจ้าของที่ดินเป็นอันหมดสิทธิที่จะให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป สิทธิการให้เช่าเป็นของผู้ทรงสิทธิเก็บกินภายในระยะเวลาแห่งการเป็นผู้ทรงสิทธิ ฉะนั้น ถ้าจะมีการให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีกำหนดเวลาเช่าอยู่ภายในระยะเวลาที่ได้จดสิทธิเก็บกินไว้ จะต้องเป็นการทำสัญญาและจดทะเบียนการเช่าระหว่างผู้สิทธิเก็บกินกับผู้เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินแต่อย่างใด

ข้อ ๒๑ การขอจดทะเบียนเก็บกิน ผู้ทรงสิทธิและเจ้าของที่ดินอาจตกลงกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันให้แตกต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติได้ แต่ความแตกต่างนั้นต้องไม่ทำให้เปลี่ยนสภาพของสิทธิเก็บกินไปเป็นอย่างอื่น ซึ่งการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันเป็นอย่างอื่นต้องกำหนดให้แน่นอน ชัดแจ้งและเข้าใจได้ เพื่อให้วินิจฉัยได้ว่าการกำหนดความสัมพันธ์กันเป็นอย่างอื่นนั้นมีผลทำให้เปลี่ยนสภาพของสิทธิเก็บกินไปเป็นอย่างอื่นหรือต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายหรือไม่

การขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนเป็นการกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันเป็นอย่างอื่น ข้อความที่ขอจดทะเบียนไม่ชัดแจ้งและไม่สามารถเข้าใจได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถรับจดทะเบียนตามคำขอนั้นได้

การขอจดทะเบียนเก็บกินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมเต็มส่วนที่ผู้นั้นมีอยู่ หากสามารถกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างแน่นอนและชัดเจนพอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนตามคำขอนั้นได้

ข้อ ๒๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์และผู้ทรงสิทธิเก็บกินอาจจะกำหนดข้อตกลงไว้ล่วงหน้าว่าให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินฝ่ายเดียวในเวลาใด ๆ ก็ได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ทรงสิทธิเก็บกิน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้

ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องบันทึกลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) และบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน และในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏข้อกำหนดดังกล่าวไว้ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๙)

ข้อ ๒๓ ผู้ใช้อำนาจปกครองขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์เป็นการก่อตั้งทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ก็ต่อเมื่อมีคำสั่งหรือคำพิ

พากษาของศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวได้เท่านั้นโดยให้เรียกคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลจากผู้ขอประกอบเรื่องด้วย

กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองในฐานะทำการแทนบุตรผู้เยาว์จะรับให้ที่ดินโดยผู้ให้จะขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ถือเป็นการรับการให้ซึ่งมีเงื่อนไขและมีค่าภารติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๙) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ก็ต่อเมื่อมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลที่อนุญาตให้ทำนิติกรรมดังกล่าวได้เท่านั้น

ข้อ ๒๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๕ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินและสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

หมวด ๔
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๖ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนที่มีทุนทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยถือเอาค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงชำระแก่กันเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินโดยไม่มีค่าตอบแทนเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

☐ ที่บ้าน (พ.ค. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ,สิทธิเก็บกิน (มีกำหนด.....ปี)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นข้าพเจ้าในทางพิจารณาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ...นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ๕ ...ถือกรรมสิทธิ์...

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ...นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ๕ ...ทรงสิทธิเก็บกิน...

อายุ ...๔๕... ปี สัญชาติ ...ไทย... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ สมรส ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) สิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี
(๔) ไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)
(๕) .....

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ...นาย ก. ..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ ...นาย ข. ..... ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน
ลงชื่อ ..... ผู้ชอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเดิมเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

(พ.ศ. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

อายุ ๓๐,๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ...ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

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

.....ข้อ ๒. การขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท).....

.....ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๓ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....

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

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

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๒

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกิน (ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

สำหรับที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความเสียงจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ .....๓๓.....ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ทรงสิทธิเก็บกิน.....

อายุ .....๔๕.....ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนเหรียเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) สิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน
(๔) ไม่มีค่าตอบแทน
(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒ (ท.ต. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ก. .....ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

อายุ ๓๐.๔๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและได้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

.....ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครอง ใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์กินในที่ดินแปลงนี้ได้ จนตลอดชีวิตของนาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน และข้าพเจ้า นาย ข. ยอมรับสิทธิเก็บกินจาก นาย ก. ดังกล่าวแล้ว โดยไม่มีค่าตอบแทน.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

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

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

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน (ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๓

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

คำขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน.....

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

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างท้ายนี้ และได้ปฏิญาณตนเท็จจริงใดที่ข้อความตัดต่อความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ มีอกรรมสิทธิ์.....

อายุ .....๑๑๑..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

เจ้าพนักงานที่ดิน

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ทรงสิทธิเก็บกิน.....

อายุ .....๕๕..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)

(๔) ไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)

(๕) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ มีอกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานจังหวัดที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

พนักงานที่ดิน

นาย ก. ให้ทราบว่า ข้าพเจ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนของตนเท่านั้นมีส่วนของนาย ข. ผลิต

ตัวอย่างหมายเลข ๓ (ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

.....นาย ค.....ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๓๐,๔๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าหนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

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

ข้อ ๒. การขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินดังกล่าวไม่มีค่าตอบแทน (มีค่าตอบแทนเป็นเงิน.....บาท)

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าหนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าหนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน (มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ค. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ให้นาย ค. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเฉพาะส่วนในที่ดินของตนเท่านั้น ส่วนของนาย ข. คงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๔

(กรณีรับมรดกตามที่เจ้าของที่ดิน ☐ ที่บ้าน (พ.ส. ๑)
พิพิธภัณฑ์กรรมให้สิทธิเก็บกินอัน ☐ ที่สาน/ไร่
เป็นการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน ☐ ที่นา
ตามพินัยกรรม) ☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ใบเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โฉนดจดทะเบียนได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน

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

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าใบหางคติอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ทรงสิทธิเก็บกิน.....

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอพิพิธภัณฑ์นี้เป็นเงิน .....-..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ตายเมื่อวันที่.....เดือน .....พ.ศ. .....

(๔) นาย ก. ได้ทำพินัยกรรมฉบับลงวันที่ ....เดือน .....พ.ศ. .... ให้นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี

(๕) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....-..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

ทรงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าหน้าที่งานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๔

(ท.ด. ๙)

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก

ประเภท โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน

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

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนด
น.ส.3 } เลขที่.....จังหวัด.....
ใบไต่สวน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า { .....
.....นาย ข.....
..... } ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐ อายุ { .....
.....๔๕..... } ปี
.....

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

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

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ดังต่อไปนี้

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

ซึ่งเป็น.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ได้ ตาย.....

เมื่อ วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๕.....ตามหลักฐาน โมมรณบัตรเลขที่.....ฉบับลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลานี้ตกอยู่กับ.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกลงชื่อ ข้าพเจ้าเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) ด้วย.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ทำพินัยกรรมให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินแปลงนี้ โดยมีกำหนดเวลา.....ปี (หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) ปรากฏตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้แล้ว.....

ข้อ ๔. .....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ

(ลงชื่อ).....
(ลงชื่อ).....นาย ข.....
(ลงชื่อ)..... } ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

หมายเหตุ 1. คำขอนี้ไม่ต้องแสดงบัญชีเครือญาติ เนื่องจากเป็นการรับมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินโดยพินัยกรรม

2. ต้องมีการประกาศมรดกด้วย

ตัวอย่างหมายเลข ๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ	โอนมรดกการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกิน (มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)	นาย ก. (ตาย)	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
<u>หมายเหตุ</u> รายการจดทะเบียนนี้เป็นการรับมรดกสิทธิเก็บกินเท่านั้น ไม่ใช่เป็นการโอนมรดกในตัวที่ดินแต่อย่างใด ฉะนั้น ทายาทอื่นจึงสามารถรับมรดกที่ดินแปลงนี้ระหว่างสิทธิเก็บกินได้											

ตัวอย่าง

ตัวอย่างหมายเลข ๕

(ท.ด. ๕)

คำขอ...แบ่งแยกในนามเดิม (ตรวจสิทธิที่ดินเดิม)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง....5136 IV 6000 - 9.....ตำบล.....

เลขที่.....๑๐.....หน้าสำรวจ.....๑๐๗.....อำเภอ.....

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

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเลขที่ระวางหมายข้างต้นนี้ โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันเป็น ๒ แปลง โดยให้ที่ดินแปลงแยกเป็นโฉนดใหม่ และแปลงคงเหลือสิทธิเป็นที่ดินเดิมมีหลักฐานมั่นคงถูกต้องตามสิทธิเป็นที่ดิน ตั้งวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำชี้ชี้แจงแสดงที่ทำการรังวัดปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้าจะยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

.....นาย ก. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหนังสือ ๕

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวนไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

แยก ๑
และแปลงคงเหลือ

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ..แบ่งแยกในนามเดิม.....

(ครอบสิทธิเก็บกิน)

ต้นหนังสือที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 6000 – 9.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๑๑.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....๑๑๑.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๑๑.....แผ่น.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๙.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ...ขอ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

อายุ .....๓๕..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบลแขวง .....อำเภอเขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..ขอแบ่ง.....

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

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

อยู่ที่บ้านเลขที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบลแขวง ..... อำเภอเขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่จะทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโฉนดแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน) คนต่างด้าว ลงวันที่ ..... เดือน..... พ.ศ. .....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอแบ่ง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....5136IV6000-9.....เลขที่ดิน.....๑๑.....หน้าสำรวจ.....๑๑๑๑๑.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....๕๕๕๑.....แผ่น.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๙.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

คงเหลือ.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้มีการจำนองกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจำนองที่ดินเลขที่ ..... ลงวันที่ ..... เดือน..... พ.ศ. .....

ตัวอย่างหมายเลข ๙

สารบัญจดทะเบียน (รายการจดทะเบียนแปลงเดิม โฉนดที่ ๑๐๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๓	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๒	-	-	5136IV6000-9 ๓๓ ๕๕๐	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และที่ดินแปลงคงเหลือ สิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ .... เดือน..... พ.ศ.							

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน (รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๕๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน ..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน (ครอบสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) น.ย.ส. วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ. ..... (ลงชื่อ).....
				สิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลง จนับ ลงวันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.							

ตัวอย่างหมายเลข ๖

(ท.ค. ๙)

คำขอ.....แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดสิทธิเก็บกิน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 6000 - 9.....ตำบล.....

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

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

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันเป็น ๑ แปลง โดยให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกเป็นโฉนดใหม่ปลอดจากสิทธิเก็บกินได้ และแปลงคงเหลือยังคงมีสิทธิเก็บกินอยู่ ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำช่างแผนที่ทำการรังวัดปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๖

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ พื้นวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต
แผก ๑
แผนผังแสดงมาตรฐาน

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ประเภท ..แบ่งแยกเป็นหมวดเดิม.....

(ปลอด-ครอบสิทธิเก็บกิน)

ข้อมูลหน่วงที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 8000-9.....ตำบล.....

เลขที่ดิน ...๕๕.....ตำบล.....

พนักงานรวง.....๑๑๑๑.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๑๑๑.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑๑.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำ เนื้อนั้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ..... นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..๑๑๑๑..

ข้าพเจ้าผู้ขอจดทะเบียน

อายุ .....๑๑๑๑..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้านเลขที่ .....ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ..... นาย ข. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..๑๑๑๑..

อายุ .....๑๑๑๑..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ .....

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

อยู่ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนเป็นเงิน ..... บาท .....๑๑๑๑..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนเงินหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งในนามเดิม (ปลอดสิทธิเก็บกิน) ตามคำขอลงวันที่ .....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่.....เดือน .....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอแบ่ง

ลงชื่อ ..... ผู้รอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....๑๑๑๑๑.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....5136IV8000-9.....เลขที่ดิน.....๑๑๑๑.....หน้าสำรวจ.....๑๑๑๑๑.....

โฉนดที่ดินเลขที่ ..๕๕๑๑..... เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

หมายเหตุ.....๑๑.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนเสร็จเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้แยกไปให้ใช้ชื่อจากสิทธิเก็บกิน ตามเงื่อนไขข้อตกลงปลดหนี้สินเก็บกินจนกว่า ..... พ.ศ. ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ถ้าแปลงหนึ่งมีสิทธิเก็บกินตั้งหลายผู้ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ตัวอย่างหมายเลข ๖

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 6000 – 9 ตำบล

เลขที่ดิน ๑๑ หน้าสำรวจ ๑๑๑ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ ๑๑๑ จังหวัด

ที่ว่าการ

วันที่ เดือน พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

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

นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๔๕,๓๐ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ยอมปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ต่อกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ เดือน พ.ศ. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่เลขที่ ๕๕๐ อำเภอ ปลอดจากสิทธิเก็บกินได้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๖

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดเลขที่ ๑๐๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงชายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน	นาย ก.	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๓	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอด-ครอบสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย ก.	๔	-	-	๒	-	-	5136IV6000-9 ๓๓ ๕๕๐	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิเก็บกินตามบันทึกข้อตกลงปลอดสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ..... ส่วนแปลงคงเหลือสิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกินฉบับลงวันที่ ..... เดือน..... พ.ศ.							
หมายเหตุ ที่ดินแปลงแยกปลอดสิทธิเก็บกินให้ต้องยกรายการจดแจ้งแต่อย่างใด											

ตัวอย่างหมายเลข ๙

☐ ที่บ้าน (พ.ศ. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...เลิกสิทธิเก็บกิน.....

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ข..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ทรงสิทธิเก็บกิน.....

อายุ .....๔๕..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ก..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ถือกรรมสิทธิ์.....

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) คู่กรณีตกลงเลิกสิทธิเก็บกิน.....
(๔) .....
(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ข..... ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน
ลงชื่อ .....นาย ก..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
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

ตัวอย่างหมายเลข ๗

(ท.ต. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเลิกสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

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

.....นาย ก. ..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ๔๕,๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

~~ขอปฏิญาณตนและให้ถือสัจจ์~~ ... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน .....

~~ด้วยความสัตย์จริง~~ ดังต่อไปนี้ : -

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

.....ข้อ ๒. บัดนี้นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน กับ นาย ก. เจ้าของที่ดินแปลงนี้ได้ตกลงยินยอมเลิกสิทธิเก็บกินรายนี้แล้วตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินต่อไป .....

.....ข้อ ๓. ข้าพเจ้าสอบเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ .....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน .....

.....

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

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

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๗

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินในแผนที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่... ..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกสิทธิเก็บกิน	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๘

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....เลิกสิทธิเก็บกิน.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เขตที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ช. (ดาย).....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ทรงสิทธิเก็บกิน.....

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ก. .....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....มีอกรรมสิทธิ์.....

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

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

(๔) .....

(๕) .....

วันที่.....เดือน .....พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน

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

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เขตที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อคำเลิกสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ก..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐

อายุ ....๓๑.... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน .....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

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

ข้อ ๒. บัดนี้นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....ปรากฏตามสำเนามรณบัตรที่ยื่นมาประกอบการพิจารณาพร้อมกับบันทึกข้อตกลงนี้ด้วยแล้ว. จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินต่อไป

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้ว ถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ให้ถ้อยคำ

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินองอายมีคชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกสิทธิเก็บกิน	นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน (ตาย)	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๕

☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สาธารณ์
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท สิทธิเก็บกิน.....

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

วะวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ได้ถ้อยคำนี้ยืนข้าพเจ้าในทางคดีกาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..... ถือกรรมสิทธิ์ .....

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..... ทรงสิทธิเก็บกิน .....

อายุ .....๙๙.....ปี สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน .....เลขที่ .....ตรอก/ซอย .....ถนน .....หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแสนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่ผูกลงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) สิทธิเก็บกินมีกำหนด.....ปี (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)
(๔) นาย ก. มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินฝ่ายเดียวในเวลาใด ๆ ที่ได้ โดยมิต้องได้รับความยินยอมจากนาย ข. .....
(๕) ไม่มีค่าตอบแทน .....

วันที่ .....เดือน .....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ ทรงสิทธิเก็บกิน
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

สิทธิเก็บกินรายนี้ นาย ก. มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินจาก นาย ข. เมื่อใดก็ได้

ตัวอย่างหมายเลข ๙

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ก. .....ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

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

อายุ ๓๑,๙๕ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... ปัจจุบันอาศัยอยู่

อยู่ที่บ้านเลขที่หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

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

ข้อ๑.ผู้ถูกจดทะเบียนให้ใช้ข้อตกลง...ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

.....ข้อ.๑.ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ซึ่งมีชื่อ.นาย ก..เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์..ได้ยินยอมให้.นาย ข..เป็น.ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน.มีสิทธิครอบครอง.ใช้และเก็บเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้.มีกำหนด.....ปี.(หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน).และข้าพเจ้า.นาย ข..ยอมรับสิทธิเก็บกินจาก.นาย ก..ดังกล่าวแล้ว โดยไม่มีค่าตอบแทน .....

.....ข้อ.๒.สิทธิเก็บกินรายนี้.นาย ก..มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินฝ่ายเดียวจาก.นาย ข..เมื่อใดก็ได้.โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก.นาย ข.....

.....ข้อ.๓.ข้าพเจ้าผู้ยอมรับข้อตกลงนี้มีผลบังคับเป็น.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๓ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน .....

.....

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

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

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ประทับตราสำนักงานที่ดินเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน (มีกำหนด.....ปี) (หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน)	นาย ก.	นาย จ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
				สิทธิเก็บกินรายนี้ นาย ก. มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินจาก นาย จ. เมื่อใดก็ได้							

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๗๘๗๐ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๔๙

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๒๖๐๑๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งให้ยกเลิกความใน (๑๐) ข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และให้ใช้ความใหม่แทน มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติแล้ว นั้น

โดยที่กฎกระทรวงดังกล่าว ได้กำหนดอัตราการเรียกเก็บค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินไว้ในข้อ ๒ (๑๐) (ง) ว่าให้เรียกเก็บแปลงละ ๑๐ บาท และกำหนดค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ไว้ในข้อ ๒ (๑๐) (ญ) ว่าให้เรียกเก็บครั้งละ ๑๐๐ บาท ซึ่งการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินถือว่าเป็นข้อมูลด้านทะเบียนที่ดินเช่นเดียวกัน เพื่อมิให้เกิดความสับสนในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินตามข้อ ๒ (๑๐) (ง) และข้อ ๒ (๑๐) (ญ) ว่าต่างกันอย่างไร จึงเรียนมาเพื่อซ้อมความเข้าใจว่า การจัดเก็บค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ง) เป็นการจัดเก็บค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตรวจโดยมิได้ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ ส่วนการจัดเก็บค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ครั้งละ ๑๐๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ญ) เป็นการจัดเก็บค่าตรวจสอบข้อมูลด้านต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น จากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๙๒๕๙ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๒๖๖๐๒ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เป็นคู่กรณีว่า ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ส่วนค่าธรรมเนียมที่คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย แต่ตกลงกันให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ชำระ ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้ ก็ไม่ได้รับการยกเว้น ซึ่งต่อมาคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเหลือร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีเจ้าของที่ดินโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ส.ป.ก. เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในส่วนที่เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องชำระ และสำหรับกรณี ส.ป.ก. โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ ซึ่งภายหลังจากคณะรัฐมนตรีมีมติ กระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรี และกรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติแล้วตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. โดยประกาศดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๑ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ในกรณีข้างต้นถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ประกอบกับตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดให้กิจการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะการประกอบกิจการโดยปกติเยี่ยงธนาคารพาณิชย์ และการขาย

อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหากำไร ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะจึงขอซ้อมความเข้าใจในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์กรณีข้างต้นดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน กรณีเจ้าของที่ดินขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในส่วนที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ขาย) และเกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฯ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๑ สำหรับค่าธรรมเนียมในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

๒. ภาษีอากร

๒.๑ กรณีเจ้าของที่ดินขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร

๒.๒ กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกร ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๒.๒.๑ <u>ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย</u> / ส.ป.ก. ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเกษตรกรผู้เช่าซื้อซึ่งเป็นผู้รับโอนจึงไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายแต่อย่างใด พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๒.๒.๒ <u>ภาษีธุกิจเฉพาะ</u> การขายอสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก. เข้าข่ายเป็นทางการค้าหรือหากำไร แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกา ฯ (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒.๒.๓ <u>อากรแสตมป์ใบรับ</u> เมื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ของ สป.ก. เข้าข่ายเป็นทางค้าหรือหากำไร ซึ่งโดยหลักการต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และเมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว จะได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘. ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายประมวลรัษฎากร ดังนั้น แม้จะมีพระราชกฤษฎีกา ฯ (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ ออกมายกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้ ก็ไม่ได้ทำให้ ส.ป.ก. ต้องกลับมาเสียอากรแสตมป์ใบรับอีก พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๑๙)
พ.ศ. ๒๕๔๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๗
เป็นปีที่ ๕๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๙๑ / ๓ (๗) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า "พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗"

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๒๒) ของมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๐๐) พ.ศ. ๒๕๔๕

"(๒๒) กิจการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะการประกอบกิจการโดยปกติเยี่ยงธนาคารพาณิชย์ และการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้นไป"

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร
นายกรัฐมนตรี

<u>หมายเหตุ</u> : - เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่การดำเนินกิจการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในการให้เกษตรกรกู้ยืมเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นการประกอบกิจการโดยปกติเยี่ยงธนาคารพาณิชย์และการให้เช่าซื้อที่ดินแก่เกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร อันอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนั้น เพื่อสนับสนุนให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นอันจะทำให้สามารถดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในการแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินของเกษตรกรบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ สมควรยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๙๖๖๒ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๓ ตุลาคม ๒๕๔๙

เรื่อง มาตรการช่วยเหลือประชาชน กรณีการได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๗๐๕๕ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๘๔๔๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ขอให้จังหวัดแจ้งให้สำนักงานที่ดินเร่งประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้ทราบและใช้สิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหัตภัยอื่น ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ญ) และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒ พร้อมทั้งให้ประสานงานและให้คำแนะนำแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกหนังสือรับรองสิทธิให้สามารถดำเนินการโดยถูกต้อง รวดเร็ว เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว และได้แจ้งกำชับให้ดำเนินการประชาสัมพันธ์ในเรื่องดังกล่าวอีกครั้งหนึ่งตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัจจุบันประเทศไทยยังประสบปัญหาอุทกภัยอย่างรุนแรงหลายจังหวัด ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนอันเกิดจากปัญหาภัยพิบัติดังกล่าวเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ประสบภัยได้รับทราบถึงมาตรการช่วยเหลือภาครัฐ โดยได้รับสิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายอันเกิดจากภัยพิบัติจึงขอให้จังหวัดแจ้งให้สำนักงานที่ดินประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบและเข้าใจถึงสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองในกรณีดังกล่าว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ญ) และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้

สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒ พร้อมทั้งให้ประสานงานและให้คำแนะนำแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกหนังสือรับรองสิทธิให้ถูกต้อง รวดเร็ว เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง โดยคำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง และในกรณีที่จังหวัดใดประสบกับปัญหาภัยพิบัติ ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวแล้ว ขอให้กำชับสำนักงานที่ดินได้ดำเนินการประชาสัมพันธ์เป็นกรณีพิเศษทุกครั้ง เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ประสบภัยอีกทางหนึ่งให้สามารถฟื้นฟูจากความเสียหายได้โดยรวดเร็ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๐๐๕๔ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ส่งหนังสือคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน

สืบเนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ข้อ ๑๖ (๖) ซ. ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ให้อำนาจคณะรัฐมนตรีมีมติลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จากร้อยละ ๒ สำหรับการจดทะเบียนโอน และร้อยละ ๑ สำหรับการจดทะเบียนจำนอง ลงเหลือร้อยละ ๐.๐๑ บางกรณีนอกจากคณะรัฐมนตรีจะมีมติให้ลดค่าธรรมเนียมแล้ว ยังมีมติให้กรมสรรพากรดำเนินการเพื่อยกเว้นภาษีอากรการโอนด้วย ในทางปฏิบัติเมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดค่าธรรมเนียมในเรื่องใด กระทรวงมหาดไทยจะดำเนินการออกประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรี กรณีมีมติให้ยกเว้นภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรด้วย กรมสรรพากรจะดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกาออกมายกเว้นภาษีอากรต่อไป นับถึงขณะนี้คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและหรือการจำนองในหลายกรณี รวมถึงยกเว้นภาษีอากรในบางเรื่อง เท่าที่ถือปฏิบัติอยู่ในปัจจุบันจะมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีจำนวน ๕ ฉบับ แต่ละฉบับมีหลักเกณฑ์และกำหนดเวลาบังคับใช้ต่างกัน กล่าวคือ บางฉบับกำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับใช้เป็นที่แน่นอนบางฉบับไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับใช้ บางฉบับให้ลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนอง แต่บางฉบับให้ลดเฉพาะค่าธรรมเนียมการโอนเพียงอย่างเดียว และบางฉบับลดให้ทั้งอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แต่บางฉบับลดให้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย จึงอาจทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่สับสนจนเกิดข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ทำให้ทางราชการหรือผู้ขอจดทะเบียนได้รับความเสียหายจนอาจเกิดข้อร้องเรียนขึ้นได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติ จึงได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรี และการยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาเท่าที่บังคับใช้อยู่ในขณะนี้มาจัดทำขึ้นเป็น "คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน" เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในกรณีดังกล่าว รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบและใช้เป็นคู่มือประกอบการปฏิบัติงานต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๙)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วันเดือนปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี-อากร	แนวทางปฏิบัติ
๑	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งเป็นองค์การกุศลสาธารณะ	๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๔๕ เป็นต้นไป โดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับใช้	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับกรณี<u>ยกให้อสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมถึงห้องชุด)</u> แก่มูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งเป็นองค์การกุศลสาธารณะ ตามประกาศกระทรวงการคลัง เฉพาะในส่วนที่มูลนิธิหรือสมาคมฯ ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ ส่วนที่เกิน ๒๕ ไร่ เรียกเก็บในอัตราปกติ	เรียกเก็บปกติ	๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ๒) ประกาศกระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๕ และประกาศกระทรวงการคลัง (ฉบับที่ ๒) (รายชื่อ) ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๕ และฉบับแก้ไข

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๙)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วันเดือนปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี-อากร	แนวทางปฏิบัติ
๒	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้	(ปัจจุบันประกาศกระทรวงมหาดไทยกรณีนี้ทุกฉบับสิ้นสุดการใช้บังคับแล้ว)	เรียกเก็บร้อยละ ๒	๑. นับแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๙ เป็นต้นมา เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามปกติ ๒. สำหรับภาษีเงินได้และอากร-แสตมป์ยังคงได้รับการยกเว้นจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๙ สำหรับหลักเกณฑ์การยกเว้นให้ศึกษาจากพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๓๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๕๓๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘	๑) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๑๕๑๕/๐๐๐๔๕ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๔๘ ๒) หนังสือ กรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๕๓๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วันเดือนปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี-อากร	แนวทางปฏิบัติ
๓	การโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากดำเนินการตามคำขอประนอมหนี้หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบตาม กฎหมายว่าด้วยล้มละลาย	(ปัจบันประกาศกระทรวงหมาดไทยกรณีนี้ทุกฉบับสิ้นสุดการใช้บังคับแล้ว)	เรียกเก็บร้อยละ ๒	ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ตามพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔๐) พ.ศ. ๒๕๔๑ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๑ เป็นต้นไปโดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับใช้	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๖๘๗๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๒

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๙)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วันเดือนปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี-อากร	แนวทางปฏิบัติ
๔	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ของผู้ประสบภัยธรรมชาติในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดกระบี่ ตรัง พังงา ภูเก็ต ระนอง และสตูล	๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘ เป็นต้นไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๙)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอน (ขาย แลกเปลี่ยน ให้ รวมถึงการโอนมรดกให้แก่ทายาท) และการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่เป็นของผู้ประสบภัยซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ที่เกิดภัยธรรมชาติ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๗ กรณีผู้ประสบภัยหรือทายาทของผู้ประสบภัยเป็นผู้โอนหรือผู้รับโอนทางมรดก หรือเป็นผู้จำนอง โดยผู้ประสบภัยหรือทายาทของผู้ประสบภัย ต้องนำหนังสือรับรองว่า เป็นผู้ประสบภัยหรือผู้ตายเป็นผู้ประสบภัย ตามแบบท้ายประกาศ จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์และห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่	เรียกเก็บปกติ	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๕๘๗๔ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๔๘

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๙)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วันเดือนปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี-อากร	แนวทางปฏิบัติ
๕	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการ ส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง	๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๐)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ ในกรณีดังนี้ ๑. ขายบ้าน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมกับที่ดิน หรือขายห้องชุด ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดนั้น ไม่ว่าระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม ๒. จำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่ซื้อมาตาม ๑. ต่อไปในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขาย ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายเรียกเก็บในอัตราปกติ	- มาตรการบ้านมือสองไม่มีกรณียกเว้นภาษีอากร จึงเรียกเก็บปกติ - ภาษีเงินได้และอากร ผู้มีเงินได้มีสิทธิขอคืนจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่ในภายหลังตามมาตรการขายบ้านเก่าเพื่อซื้อบ้านใหม่ของกรมสรรพากร หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศ กำหนด (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๓๐๖๓ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙) - ภาษีธุรกิจเฉพาะ หากการที่ผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้านเป็นไปตามหลักเกณฑ์การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ย่อมได้รับยกเว้น	๑) ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ ๒) ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๓๐๖๓ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ ๓) ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๓๕๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ ๔) ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๐๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๙)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วันเดือนปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี-อากร	แนวทางปฏิบัติ
๖	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด ตามมาตรการให้ความช่วยเหลือในพื้นที่สามจังหวัดชายแดนภาคใต้	๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๙ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๙)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอน (ขาย แลกเปลี่ยน ให้ รวมถึงการโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท) และการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดนราธิวาส ปัตตานี และยะลา	เรียกเก็บปกติ	หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๐๐๗๗๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๙

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๙)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วันเดือนปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี-อากร	แนวทางปฏิบัติ
๗	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	ประกาศกระทรวงมหาดไทยกรณีนี้ได้สิ้นผลบังคับใช้ไปแล้ว แต่วันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ (ถ้ามีกรณีขอคืนค่าธรรมเนียมให้ดูแนวทางปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๙๗๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๙)	เรียกเก็บร้อยละ ๒	กรณีสถาบันการเงินควบรวมกิจการและโอนกิจการทั้งหมดตามแผนพัฒนาฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ กรณีสถาบันการเงินโอนกิจการบางส่วน ตามแผนพัฒนาฯ ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ โดยการควบเข้ากันโอนกิจการ ทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนพัฒนาฯ ต้องกระทำระหว่างวันที่ ๖ ม.ค. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ ก.ค. ๒๕๔๙ ถ้าได้ควบโอนในกำหนดดังกล่าว แม้มาจดทะเบียนโอนภายหลังวันที่ ๓๑ ก.ค. ๒๕๔๙ ก็ยังคงได้รับการยกเว้นภาษีอากรทั้งตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๕๓) พ.ศ. ๒๕๔๙	๑) ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๙๗๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๙ ๒) ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๐๕ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙ ๓) ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๕๒๗ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๙

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๙)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วันเดือนปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี-อากร	แนวทางปฏิบัติ
๘	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๑)	สำหรับกรณีเจ้าของที่ดินขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส.ป.ก. เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรณี ส.ป.ก. ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ๑) ส่วนที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ขาย) หรือเกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย (ครึ่งหนึ่ง) เรียกเก็บอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ๒) ส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บตามมาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘	- กรณีเจ้าของที่ดินขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ส.ป.ก. เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ - กรณี ส.ป.ก. ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีอากร	๑) หนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุดที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๖๖๐๒ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๙ ๒) หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๙๒๕๙ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๔๙

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๙)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วันเดือนปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี-อากร	แนวทางปฏิบัติ
๙	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น	ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๔๑ เป็นต้นไป โดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับใช้)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ กรณีจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ไม่รวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด) สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ฯ ข้อ ๒ (๗) (ญ) และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒	-	๑) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๖๐๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๒ ๒) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๔๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๑๑๕๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๕ ตุลาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๒๐๒๔๘ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๓๒๐๖๐ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๓๘๑๑๘ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๓

๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๒๑๑๑ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๙

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และสำนักงานที่ดินอำเภอ มีหน้าที่ต้องรายงานต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (สำนักงาน ปปง.) เมื่อปรากฏว่ามีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินมิได้เป็นคู่กรณี และที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

๑. เมื่อมีการชำระด้วยเงินสดเป็นจำนวนเงินตั้งแต่สองล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป

๒. เมื่ออสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนในทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือ

๓. เมื่อเป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย โดยให้สำนักงานที่ดิน ฯ ส่งสำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่รับรองถูกต้องที่ทำขึ้นในระหว่างวันที่ ๑ ถึงวันสิ้นเดือนไปยังสำนักงาน ปปง. ภายในห้าวันนับแต่วันถัดจากวันสิ้นเดือน และสำหรับกรณีการรายงานธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย ให้ส่งสำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่รับรองถูกต้องพร้อมทั้งบันทึกเหตุอันควรสงสัยไปยังสำนักงาน ปปง. ภายในห้าวันนับแต่วันที่มีเหตุอันควรสงสัยความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งจากสำนักงาน ปปง. ว่า สำนักงานที่ดินต่าง ๆ มิได้รายงานธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย (หมายถึง ธุรกรรมที่มีความซับซ้อนผิดไปจากการทำธุรกรรมในลักษณะเดียวกันที่ทำกันอยู่ตามปกติ ธุรกรรมที่ขาดความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐกิจ

ธุรกรรมที่มีเหตุอันควร เชื่อได้ว่ากระทำขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือธุรกรรมที่เกี่ยวข้องหรืออาจเกี่ยวกับการกระทำความผิดมูลฐาน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการทำธุรกรรมเพียงครั้งเดียวหรือหลายครั้ง) ให้สำนักงาน ปปง. ทราบแต่อย่างใด อันเป็นการไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ ประกอบกับกองทุนการเงินระหว่างประเทศ และธนาคารโลกจะดำเนินการประเมินการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินของประเทศไทย ฉะนั้น จึงขอให้สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่ามีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินมิได้เป็นคู่กรณีรายใดหรือไม่ ที่เข้าข่ายเป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยที่ต้องรายงานให้สำนักงาน ปปง. ทราบตามที่วางทางปฏิบัติไว้ เสร็จแล้วให้จังหวัดรวบรวมและรายงานผลการตรวจสอบทั้งกรณีพบและไม่พบธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย ให้สำนักงาน ปปง. ทราบ ภายในวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๑ - ๙๑๘๙ โทรสาร ๐- ๒๒๒๒ - ๐๖๒๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๓๗

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๔๒๒๖ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

เรื่อง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จาก บริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) เป็น การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๘๐๑๒ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๔๓๘๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๘

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๘๐๘๐ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชน จำกัด ที่จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพรัฐวิสาหกิจ และจดทะเบียนบริษัท ตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒ ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท "โอนตามกฎหมาย หรือโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)" แล้วแต่กรณี โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ) และต่อมากรมที่ดินได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. และ ๓. แจ้งมติคณะรัฐมนตรีที่อนุมัติตามมติคณะกรรมการนโยบายทุนรัฐวิสาหกิจเกี่ยวกับเรื่องการแปลงสภาพการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) เป็นบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) และการโอนสิทธิ หนี้ ความรับผิด และสินทรัพย์ของ กฟผ. ไปเป็นของบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ว่าให้ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. นั้น

บัดนี้ ได้รับแจ้งจาก กฟผ. ว่าศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษา คดีหมายเลขแดง ที่ ฟ.๕ / ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๙ เพิกถอนพระราชกฤษฎีกากำหนดอำนาจสิทธิ และประโยชน์ของบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) พ.ศ. ๒๕๔๘ และพระราชกฤษฎีกากำหนดเงื่อนเวลายกเลิกกฎหมายว่าด้วยการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๘ ตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๘ ซึ่งเป็นวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว พร้อมทั้งแจ้งว่ากระทรวงพลังงานได้หารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเกี่ยวกับการ

ดำเนินการตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด และคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะพิเศษ) ได้ให้ความเห็นตามบันทึกเรื่องเสร็จที่ ๒๐๘ / ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๙ ว่าการที่ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาเพิกถอนพระราชกฤษฎีกากำหนดเงื่อนเวลายกเลิกกฎหมายว่าด้วยการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๘ โดยให้มีผลย้อนหลังเป็นการเพิกถอนตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๘ ซึ่งเป็นวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ย่อมถือได้ว่าไม่เคยมีการตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว และพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๑ ไม่เคยถูกยกเลิกไปตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ ฯ กฟผ. จึงยังคงมีสถานะเช่นเดิมตลอดมา สำหรับปัญหาเกี่ยวกับสถานะความเป็นนิติบุคคลของบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะพิเศษ) เห็นว่าการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒ ฯ อันเป็นวิธีการพิเศษซึ่งแตกต่างจากการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทมหาชนจำกัดตามปกติ กล่าวคือ นายทะเบียนต้องดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ตามรายละเอียดที่คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติ เมื่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดมีผลทำให้มติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวเสียไป ย่อมถือได้ว่าไม่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทตามกฎหมาย ทำให้การจดทะเบียนบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) เสียไป บริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) จึงไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลมาแต่ต้น และสินทรัพย์ของ กฟผ. ที่โอนไปเป็นของบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ถือได้ว่าไม่เคยเกิดขึ้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นตามนัยบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาข้างต้นว่า การที่ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาให้เพิกถอนพระราชกฤษฎีกากำหนดเงื่อนเวลายกเลิกกฎหมายว่าด้วยการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๘ โดยให้มีผลย้อนหลังเป็นการเพิกถอนตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๘ ซึ่งเป็นวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ย่อมถือได้ว่าไม่เคยมีการตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว และพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๑ ไม่เคยถูกยกเลิกไปตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ ฯ กฟผ. จึงยังคงมีสถานะเช่นเดิม และบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลมาตั้งแต่ต้น มีผลให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง หรือการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองในอสังหาริมทรัพย์จาก กฟผ. ไปเป็นของบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ในประเภท “โอนตามกฎหมายหรือโอนสิทธิการรับจำนอง (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)” ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือที่อ้างถึง ๑. ไม่มีเกิดขึ้นด้วยเช่นกัน ฉะนั้นเพื่อให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อในทางทะเบียนจากบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) กลับคืนเป็น กฟผ. และการดำเนินการเกี่ยวกับรายการจดทะเบียนลำดับต่อมา (ถ้ามี) สอดคล้องกับคำพิพากษาปกครองสูงสุดและคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะพิเศษ) จึงวางทางปฏิบัติไว้ดังนี้

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของ กฟผ. ให้แก่ บริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ในประเภท “โอนตาม

กฎหมายหรือโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)" ไปแล้วตามหนังสือที่อ้างถึง และ กฟผ. ประสงค์ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือชื่อผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจาก "บริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน)" กลับคืนเป็นชื่อ "การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย" โดยอ้างคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดข้างต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการจดทะเบียนโอนตามกฎหมายหรือโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วนั้นเสร็จแล้วบรรยายด้วยอักษรแดงว่า "รายการจดทะเบียนนี้ยกเลิกเนื่องจากศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาคดีแหมายเลขแดงที่ ฟ. ๕ / ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๙ ให้เพิกถอนพระราชกฤษฎีกากำหนดอำนาจ สิทธิและประโยชน์ของบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) พ.ศ. ๒๕๔๘ และพระราชกฤษฎีกากำหนดเงื่อนเวลายกเลิกกฎหมายว่าด้วยการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๘ ตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๘ ซึ่งเป็นวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว" แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

๒. สำหรับรายการจดทะเบียนลำดับต่อจากกรายการจดทะเบียนประเภท โอนตามกฎหมายหรือโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒) (ถ้ามี) โดยที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะพิเศษ) วินิจฉัยว่าบรรดานิติกรรมสัญญาและธุรกรรมต่าง ๆ ที่บริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ได้กระทำไปย่อมถือได้ว่าเป็นการกระทำของ กฟผ. โดยถือว่า กฟผ. กับ บริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) เป็นองค์การเดียวกัน จึงไม่ต้องขีดฆ่ารายการจดทะเบียนในลำดับต่อไป (ถ้ามี) แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าชื่อบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) และลงชื่อ "การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย" ไว้แทนในคราวเดียวกันกับที่ขีดฆ่ารายการจดทะเบียน ตาม ๑. แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. การดำเนินการขีดฆ่ารายการจดทะเบียนตาม ๑. และขีดฆ่าชื่อบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ตาม ๒. ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๑ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๕๓๔๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ ธันวาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒ / ๑ / ว ๑๖๘๘๒ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๒๐

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐ / ว ๐๕๔๖๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๘๓๒๔ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๔๐

ตามที่กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการสอบสวนเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. สรุปว่าให้เรียกเฉพาะเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น และได้แจ้งกำชับมาตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวอย่างเคร่งครัด ไม่ให้เรียกเอกสารหลักฐานประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่จำเป็นอีก หากมีการฝ่าฝืนกรมที่ดินจะถือเป็นข้อบกพร่องของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอนั้น ๆ แล้วแต่กรณี นั้น

โดยที่ขณะนี้ได้รับคำร้องเรียนจากประชาชนที่มาติดต่อขอทำนิติกรรมว่าได้รับความเดือดร้อนจากการเรียกเอกสารหลักฐานของพนักงานเจ้าหน้าที่ เอกสารหลักฐานบางอย่าง เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน เป็นต้น ผู้ขอเคยถ่ายสำเนาให้ไว้ครั้งหนึ่งแล้ว แต่เมื่อมาจดทะเบียนในครั้งต่อไปก็ยังเรียกให้ผู้ขอถ่ายสำเนาทะเบียนบ้านเดิมซ้ำอีก หรือขอหนังสือรับรองราคาประเมินก็ยังเรียกสำเนาทะเบียนบ้านโดยไม่จำเป็น ทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการถ่ายเอกสาร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การร้องเรียนดังกล่าวเกิดจากสำนักงานที่ดินบางแห่งไม่ได้ปฏิบัติตามนัยหนังสือที่อ้างถึง ยังมีการเรียกเอกสารหลักฐานจากประชาชนผู้มาติดต่อโดยไม่จำเป็น ดังนั้น จึงขอให้จังหวัดสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงอย่างเคร่งครัด ไม่ให้เรียกเอกสารหลักฐานประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่จำเป็นอีก หากมีการฝ่าฝืน กรมที่ดินจะพิจารณาโทษตามควรแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ**
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐- ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๗๐๔๖ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินผู้รับจำนองซื้อได้จากการขายทอดตลาด ไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๐๔๕๘๙ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ฝกต. (๐๒) ๑๐๗๗ / ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และสำเนาประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการโอนสินทรัพย์จากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๑ มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ ปรากฏปัญหาข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติว่า มีธนาคารพาณิชย์ขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายที่ดินให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยอ้างว่าเป็นการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ จึงอยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่ขายเดิมจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ที่ขอคืนค่าธรรมเนียม ต่อมาศาลมีคำสั่งให้ขายทอดตลาดที่ดินที่จำนอง และธนาคารพาณิชย์ที่รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นของธนาคารพาณิชย์นั้นแล้ว ได้จดทะเบียนขายต่อไปให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ จึงมีกรณีพิจารณาว่า ที่ดินที่โอนกรรมสิทธิ์มาเป็นของธนาคารพาณิชย์ตามข้อเท็จจริงดังกล่าวยังเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามความหมายในพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ หรือไม่ เพราะหากยังเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ในการจดทะเบียนขายให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ย่อมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ โดยที่มาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดดังกล่าวให้ความหมายของคำว่า “สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ” ไว้ว่าสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศกำหนดให้เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่จำหน่ายจ่ายโอนให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ กรมที่ดินจึงได้ส่งเรื่องให้ธนาคารแห่งประเทศไทยพิจารณา และต่อมาได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากธนาคารแห่งประเทศไทยสรุปได้ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ได้จากการชำระหนี้หรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารพาณิชย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ถือเป็น

อสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์ จนกว่าธนาคารพาณิชย์จะสามารถขายอสังหาริมทรัพย์นั้นออกไปได้ตามที่กฎหมายกำหนด และตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยทรัพย์สินรอการขายรวมอยู่ในความหมายของ "สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ" ที่ธนาคารพาณิชย์จำหน่ายจ่ายโอนให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ผลการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยสรุปว่า ที่ดินที่ธนาคารพาณิชย์ซื้อทอดตลาดมาตามข้อเท็จจริงข้างต้นยังเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจนกว่าธนาคารพาณิชย์จะขายออกไป เมื่อกรณีที่สำนักงานที่ดินหารือปรากฏว่าธนาคารพาณิชย์ขายออกไปให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ในการจดทะเบียนขายจึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๘ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายจึงเป็นการเรียกเก็บไปโดยไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด จึงต้องดำเนินการเพื่อคืนเงินค่าธรรมเนียมให้กับผู้ขอตามระเบียบวิธีการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๑๙๖ โทรสาร ๐- ๒๒๒๑ - ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

ธนาคารแห่งประเทศไทย

๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ฝกต.(๐๒) ๑๐๗๗ / ๒๕๔๙ เรื่อง การหารือเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนจากสถาบันการเงิน

ตามหนังสือของกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ / ๓๑๓๐๗ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๙ ขอหารือเกี่ยวกับกรณีที่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาสมุทรสงคราม ขอคืนเงินค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนขายที่ดินให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด โดยอ้างถึงหนังสือตอบข้อหารือของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ว่าที่ดินที่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ขายให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นทรัพย์สินรอการขายจึงเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามประกาศ ธปท. ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๘ เพื่อให้การพิจารณาเรื่องค่าธรรมเนียมเป็นไปโดยถูกต้อง กรมที่ดินจึงขอทราบข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม ดังนี้ ๑) "ทรัพย์สินรอการขาย" ตามประกาศ ธปท. ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๘ มีความหมายเพียงใด ๒) ด้วยเหตุผลใด ธปท. จึงมีความเห็นว่าที่ดินที่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซื้อได้จากการขายทอดตลาดข้างต้นยังเป็นทรัพย์สินรอการขาย ทั้งที่ที่ดินดังกล่าวได้เปลี่ยนจากการเป็นทรัพย์หลักประกันเป็นทรัพย์อันเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) แล้ว และ ๓) กรณี ธปท. พิจารณาแล้วยังมีความเห็นว่าที่ดินที่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นทรัพย์สินรอการขาย ขอทราบว่าผลการพิจารณานี้นำไปใช้ได้กับเรื่องทำนองเดียวกันนี้ทุกเรื่องหรือไม่ หรือต้องให้ ธปท. พิจารณาเป็นเรื่อง ๆ ไป ทั้งนี้ เพื่อจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ธปท. ขอเรียนว่า

๑. "ทรัพย์สินรอการขาย" ตามประกาศ ธปท.ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๘ หมายความรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ได้จากการชำระหนี้หรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารพาณิชย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ (๔) (ข) แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่แก้ไขแล้ว

๒. ตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่แก้ไขแล้ว มาตรา ๑๒ ตรี กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารพาณิชย์ตามมาตรา ๑๒ (๔) (ข) ดังกล่าวภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวอสังหาริมทรัพย์นั้นจึงถือเป็น

อสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์จนกว่าธนาคารพาณิชย์จะสามารถขายอสังหาริมทรัพย์นั้นออกไปได้ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งเป็นคนละกรณีกับทรัพย์หลักประกันที่รอการขายทอดตลาด

๓. กรณีตามข้อเท็จจริงที่กรมที่ดินแจ้งมานี้ถือเป็นกรณีที่ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศของ ธปท. แล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นิรมล อัศวมณี**
(นางนิรมล อัศวมณี)
ผู้อำนวยการ สายกำกับสถาบันการเงิน
แทนผู้ว่าการ

ฝ่ายกำกับสถาบันการเงินและตรวจสอบสถาบันเฉพาะกิจ
โทรศัพท์ ๐ - ๒๓๕๖ - ๗๕๑๙ โทรสาร ๐ - ๒๒๘๒ - ๙๑๒๔