

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๖๕๖ ลง. ๑๘ มี.ค. ๕๑	การลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ	๘๑๘
๒.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๕๐๕ ลง. ๖ ก.พ. ๕๑	การคืนภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์	๘๒๕
๓.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๘๔๗ ลง. ๑๑ ก.พ. ๕๑	พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐	๘๒๘
๔.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๘๔๘ ลง. ๑๑ ก.พ. ๕๑	แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๘๓๕
๕.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๔๘๙๕ ลง. ๒๐ ก.พ. ๕๑	ขอส่งหนังสือแนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดิน เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	๘๓๗
๖.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๕๓๙๖ ลง. ๒๘ ก.พ. ๕๑	แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๘๓๘
๗.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๕๙๕๘ ลง. ๔ มี.ค. ๕๑	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐาน การแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดิน ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑	๘๔๐
๘.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๘๖๘๔ ลง. ๓๑ มี.ค. ๕๑	แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมและค่าภาษี ธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	๘๕๐

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๙.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๐๔๐๒ ลว. ๒๑ เม.ย. ๕๑	กำกับเจ้าหน้าที่ในการเก็บรักษาสารบบที่ดิน	๘๕๕
๑๐.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๐๖๗๖ ลว. ๒๓ เม.ย. ๕๑	การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกัน ให้กับ บสท. ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนด บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔	๘๕๗
๑๑.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๑๕๖๖ ลว. ๑ พ.ค. ๕๑	การเรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ	๘๖๑
๑๒.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๑๘๘๗ ลว. ๗ พ.ค. ๕๑	แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการ สนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมติ คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑	๘๖๓
๑๓.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๓๓๓๔ ลว. ๒๓ พ.ค. ๕๑	ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามหนังสือสัญญา ตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด	๘๖๙
๑๔.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๔๐๒๔ ลว. ๓๐ พ.ค. ๕๑	การปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ ตริ แห่งประมวลรัษฎากร	๘๗๓
๑๕.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๔๙๘๔ ลว. ๑๑ มิ.ย. ๕๑	พระราชบัญญัติค่านำน่านามหญิง พ.ศ. ๒๕๕๑	๘๗๔
๑๖.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๕๔๕๖ ลว. ๑๖ มิ.ย. ๕๑	การดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐	๘๗๙
๑๗.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๕๙๙๖ ลว. ๒๐ มิ.ย. ๕๑	คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม	๘๘๖

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑๘.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๖๖๖๕ ลว. ๒๖ มี.ย. ๕๑	การซื้อขายที่นา	๘๙๗
๑๙.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๖๖๖๖ ลว. ๒๖ มี.ย. ๕๑	แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการ สนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑	๙๐๒
๒๐.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๒๒๒๗ ลว. ๒๑ ก.ค. ๕๑	การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น	๙๐๗
๒๑.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๙๖๕๘ ลว. ๒๕ ก.ค. ๕๑	บริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุด	๙๑๓
๒๒.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๙๘๑๘ ลว. ๒๘ ก.ค. ๕๑	แนวทางปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง ว่าด้วยการขอ ใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐาน ข้อมูลทะเบียนกลาง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ โดยวิธีการ COUNTER SERVICE ระหว่าง สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กับกรมที่ดิน	๙๑๕
๒๓.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๙๙๕๐ ลว. ๒๙ ก.ค. ๕๑	การยกเลิกแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน	๙๑๗
๒๔.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๑๙๙๕๑ ลว. ๒๙ ก.ค. ๕๑	การขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินของ ผู้ค้างภาษีอากร	๙๑๙

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๒๕.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๐๔๔๑ ลว. ๑ ส.ค. ๕๑	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑	๙๒๕
๒๖.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๑๙๔๙ ลว. ๑๙ ส.ค. ๕๑	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑	๙๗๗
๒๗.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๒๕๓๙ ลว. ๒๕ ส.ค. ๕๑	การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)	๑๑๒๖
๒๘.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๒๙๔๕ ลว. ๒๗ ส.ค. ๕๑	การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก)	๑๑๓๖
๒๙.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๓๘๘๓ ลว. ๕ ก.ย. ๕๑	ข้อมความเข้าใจการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง ความร่วมมือระหว่างกรมที่ดิน กับ การเคหะแห่งชาติ	๑๑๔๑
๓๐.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๕๓๘๘ ลว. ๑๙ ก.ย. ๕๑	ปัญหาอุปสรรคและข้อขัดข้องในการประเมินราคา ทุนทรัพย์ที่ดิน	๑๑๔๒
๓๑.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๕๔๖๐ ลว. ๑๙ ก.ย. ๕๑	การออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน	๑๑๔๔
๓๒.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๕๗๒๐ ลว. ๒๔ ก.ย. ๕๑	แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอน อสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟู และพัฒนาเกษตรกร	๑๑๔๖

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๓๓.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๖๔๐๔ ลว. ๒๙ ก.ย. ๕๑	ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบและรับรองข้อมูล ราชการกรมที่ดิน	๑๑๔๘
๓๔.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๗๐๗๓ ลว. ๓ ต.ค. ๕๑	แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๑๑๕๐
๓๕.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๒๗๔๒๑ ลว. ๘ ต.ค. ๕๑	มาตรการช่วยเหลือประชาชน กรณีการได้รับสิทธิ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจาก อุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น	๑๑๕๓
๓๖.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๒๘๓๓ ลว. ๒๑ พ.ย. ๕๑	แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๑๑๕๕
๓๗.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๔๖๖๗ ลว. ๑๕ ธ.ค. ๕๑	การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๑๑๕๘
๓๘.	ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๔๖๖๘ ลว. ๑๖ ธ.ค. ๕๑	การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ที่ดิน (ส.ค. ๑)	๑๑๖๑
๓๙.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๔๘๗๑ ลว. ๑๗ ธ.ค. ๕๑	ข้อความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจ สถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑	๑๑๖๔
๔๐.	ที่ มท ๐๕๑๕ / ว ๓๕๘๖๐ ลว. ๒๙ ธ.ค. ๕๑	การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแล ผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑	๑๑๗๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๕๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๘ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง การลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับ
การขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๖๖) พ.ศ. ๒๕๕๐
๒. สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๒๕/๑๖ ลงวันที่ ๒
มกราคม ๒๕๕๑

ด้วยได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลด
อัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๖๖) พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้ลดอัตราภาษีเงินได้บุคคล
ธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย และ ภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขต
พัฒนาพิเศษเฉพาะกิจตามมาตรา ๓ ได้แก่ ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี
จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอนาหวี อำเภอสะบ้าย้อย
และอำเภอเทพา และจังหวัดสตูล มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๐
เป็นต้นไป รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

กรมที่ดินจึงขอแสดงความเข้าใจในการลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก
ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษ
เฉพาะกิจตามพระราชกฤษฎีกาฯ ข้างต้น มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. การเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖ กำหนด
ให้ลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร
และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้ สำหรับเงินได้พึงประเมินที่ได้รับจาก
การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ซึ่งเมื่อคำนวณภาษีตาม
มาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร แล้ว อยู่ในบังคับต้องหักเป็นเงินภาษีสูงกว่า
ร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้พึงประเมินนั้น ตามหนังสือตอบข้อหาหรือของกรมสรรพากร
สรุปว่า ในการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ พนักงาน

เจ้าหน้าที่ต้องคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ด้วยวิธีการตามปกติตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากรเปรียบเทียบกับร้อยละศูนย์จุดหนึ่งจากราคาประเมินทุนทรัพย์ จำนวนเงินใดต่ำกว่าเรียกเก็บตามนั้นรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

๒. การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๘ กำหนดให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๖ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งสำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร หมายความว่า ในการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ (กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า กรณีอสังหาริมทรัพย์ติดจำนองให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์นั้นด้วย ตามข้อ ๖ ของหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒

๓. การลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตาม ๑. และการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ ตาม ๒. เป็นการลดให้สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตั้งแต่ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๐ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๖๖)
พ.ศ. ๒๕๕๐

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๐
เป็นปีที่ ๖๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการ
โปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรลดอัตราและยกเว้นรัษฎากรสำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีธุรกิจเฉพาะบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๘๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๔๖ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ
เกี่ยวกับการกำหนดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓
และมาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจ
ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาไว้
ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความ
ในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๖๖) พ.ศ. ๒๕๕๐”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“สินค้า” หมายความว่า ทรัพย์สินที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่างที่อาจมีราคาและ
ถือเอาได้ ไม่ว่าจะมิใช่เพื่อขาย เพื่อใช้ หรือเพื่อการใด ๆ

“บริการ” หมายความว่า การกระทำใด ๆ อันอาจหาประโยชน์อันมีมูลค่า
ซึ่งมิใช่การผลิตสินค้าหรือการขายสินค้า

“สถานประกอบกิจการ” หมายความว่า สถานที่ซึ่งผู้ประกอบกิจการใช้ประกอบกิจการเป็นประจำหรือสถานที่ซึ่งใช้เป็นที่พักผลิตสินค้าเป็นประจำ

“เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ” หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะท้องที่ในอำเภอจะนะ อำเภอนาทวี อำเภอสะบ้าย้อย และอำเภอเทพา และจังหวัดสตูล

มาตรา ๔ ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๗) และ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งมีสถานประกอบกิจการตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ จะเลือกเสียภาษีเงินได้ในอัตราร้อยละ ศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้พึงประเมินโดยไม่ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร ก็ได้ ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๐ ถึง พ.ศ. ๒๕๕๒ เฉพาะที่ได้จากการผลิตสินค้าหรือการขายสินค้าในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หรือการให้บริการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ

คำว่า “การขาย” ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า การจำหน่าย จ่าย หรือ โอนสินค้า โดยมีหรือไม่มีประโยชน์หรือค่าตอบแทน สัญญาให้เช่าซื้อสินค้า สัญญาซื้อขาย ผ่อนชำระที่กรรมสิทธิ์ในสินค้ายังไม่โอนไปยังผู้ซื้อเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อ และการส่งสินค้าออกนอกราชอาณาจักร แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการขายสินค้าที่ผู้ขายมิได้เป็นผู้ผลิตสินค้าและมีการส่งออกสินค้าโดยทางน้ำหรือทางอากาศ

กรณีการให้บริการตามวรรคหนึ่ง หากผู้ให้บริการมีสถานประกอบกิจการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ การใช้บริการต้องเกิดขึ้นในราชอาณาจักร แต่ถ้าผู้ให้บริการมีสถานประกอบกิจการทั้งในและนอกเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ การให้บริการและการใช้บริการนั้นต้องเกิดขึ้นในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจเท่านั้น

มาตรา ๕ ให้ลดอัตราภาษีเงินได้ตาม (ก) ของ (๒) สำหรับบริษัทหรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลแห่งบัญชีอัตราภาษีเงินได้ท้ายหมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละสามของกำไรสุทธิ ให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งมีสถานประกอบกิจการตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจและมีรายได้ที่เกิดขึ้นจากการผลิตสินค้า หรือการขายสินค้าในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หรือการให้บริการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชี ๒๕๕๐ ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๐ ถึงรอบระยะเวลาบัญชี ๒๕๕๒ ที่สิ้นสุดภายในหรือหลังวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด

ให้นำความในมาตรา ๔ วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับกับการขาย และการให้บริการตามวรรคหนึ่ง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๖ ให้ลดอัตราภาษีเงินได้ในการหักภาษี ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้ สำหรับเงินได้พึงประเมินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ซึ่งเมื่อคำนวณภาษีตามมาตรา (๕๐) (๕) แห่งประมวลรัษฎากร แล้ว อยู่ในบังคับต้องหักเป็นเงินภาษีสูงกว่าร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้พึงประเมินนั้น ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๐ ถึง พ.ศ. ๒๕๕๒

มาตรา ๗ ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ซึ่งถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖ แล้ว เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้พึงประเมินดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) (๒) และ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่มีเงินได้ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษีที่ถูกหักไว้นั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

มาตรา ๘ ให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔๑/๖ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งสำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๔๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๐ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

มาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายบรรเทาภาระภาษีให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ จึงสมควรลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้แก่ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๓) และ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งมีสถานประกอบการตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคลกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ และลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(สำเนา)

ที่ กค ๐๗๒๕/๑๖

กรมสรรพากร

๔๐ ถนนพหลโยธิน ๓

แขวงสามเสนใน

เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๒ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง มาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
เรียน อธิบดีกรมที่ดิน
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/๓๒๑๕๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินขอสอบถามความเข้าใจทางปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณภาษีตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๖๖) พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่กำหนดให้ลดอัตราภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์และให้จัดเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๑ ของเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตดังกล่าว ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า

๑. ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๖๖) พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้ลดอัตราภาษีเงินได้ในการหักภาษี ณ ที่จ่าย กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา (๕๐)(๕) แห่งประมวลรัษฎากรโดยให้คงจัดเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๑ ของเงินได้สำหรับเงินได้พึงประเมินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ซึ่งเมื่อคำนวณภาษีตามมาตรา ๕๐(๕) แห่งประมวลรัษฎากรแล้ว อยู่ในบังคับต้องหักเป็นเงินภาษีสูงกว่าร้อยละ ๐.๑ ของเงินได้พึงประเมินนั้น ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๐ ถึง พ.ศ. ๒๕๕๒ ดังนั้น การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จึงให้คำนวณภาษีเงินได้ตามมาตรา ๕๐(๕) แห่งประมวลรัษฎากร และให้คำนวณภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๑ ของเงินได้พึงประเมิน (ราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) เปรียบเทียบกัน หากคำนวณแล้วได้ภาษีสูงกว่าร้อยละ ๐.๑ ของเงินได้พึงประเมิน ให้จัดเก็บในอัตรา

ร้อยละ ๐.๑ ของเงินได้พึงประเมินนั้น แต่หากคำนวณภาษีตามมาตรา ๕๐(๕) แห่งประมวลรัษฎากรแล้วได้ภาษีจำนวนต่ำกว่าร้อยละ ๐.๑ ของเงินได้พึงประเมิน ให้จัดเก็บภาษีตามจำนวนที่คำนวณได้

๒. กำหนดเวลาการลดอัตราภาษีเงินได้ได้ข้างต้น สำหรับเงินได้ที่รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๐ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สาธิต รังคสิริ**
(นายสาธิต รังคสิริ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักแผนภาษี
กลุ่มนโยบายภาษี
โทร. ๐-๒๒๗๒-๘๖๓๑
โทรสาร ๐-๒๖๑๗-๓๖๓๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๐๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง การคืนภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๒๗/๑๒๓๘๑ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๐

ด้วยได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรว่ามีสำนักงานที่ดินได้ส่งและคืนเงินภาษีท้องถิ่นที่เรียกเก็บพร้อมกับภาษีธุรกิจเฉพาะให้แก่ผู้ขอคืน ซึ่งกรมสรรพากรพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ถูกต้อง เนื่องจากในการขายอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรควบคู่กับภาษีท้องถิ่นตามข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้เพื่อกรมสรรพากรเท่านั้น สำหรับการคืนภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งสองส่วนอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากรที่จะพิจารณา พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่มีหน้าที่คืนภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีท้องถิ่นแต่อย่างใดรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ**

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ กค ๐๗๒๗/๑๒๓๘๑

กรมสรรพากร

๙๐ ซอยพหลโยธิน ๗

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท

กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การคืนภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์
เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

ตามที่ประชุมร่วมกันระหว่างกรมสรรพากร กรมที่ดิน และกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นเมื่อวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๐ เพื่อพิจารณาแนวทางปฏิบัติในการคืนภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีสำนักงานที่ดินบางแห่งได้ส่งและคืนภาษีธุรกิจเฉพาะในส่วนเงินรายได้ส่วนท้องถิ่นและค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอคืน ที่ประชุมมีมติให้กรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งกรมที่ดินเกี่ยวกับวิธีการคืนเงินภาษีที่ถูกต้องเพื่อกรมที่ดินจะได้แจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยภาษี ๒ ส่วน ได้แก่ ภาษีตามประมวลรัษฎากรและตามกฎหมายขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ ได้มีการเพิ่มเติมมาตรา ๙๑/๑๐ แห่งประมวลรัษฎากร ให้กรมที่ดินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒(๖) แห่งประมวลรัษฎากร และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก้ไขข้อบัญญัติมอบให้กรมที่ดินจัดเก็บภาษีท้องถิ่นที่เรียกเก็บควบคู่กับภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เสียภาษีขอคืนภาษีธุรกิจเฉพาะ ผู้เสียภาษีจะยื่นขอคืนภาษีทั้งสองส่วนพร้อมกันจากกรมสรรพากร ทั้งนี้ ตามมาตรา ๙๑/๑๑ แห่งประมวลรัษฎากร และตามระเบียบกรมสรรพากรว่าด้วยการคืนเงินภาษีอากร เพื่อป้องกันปัญหาการคืนเงินภาษีดังกล่าวซ้ำซ้อนประกอบกับเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ขอคืน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **เสาวนีย์ กมลบุตร**

(นางเสาวนีย์ กมลบุตร)

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักมาตรฐานการจัดเก็บภาษี

โทร. ๐-๒๒๗๒-๘๕๗๑

โทรสาร. ๐-๒๖๑๗-๓๕๕๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑
พ.ศ. ๒๕๕๐
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๕๕๔ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
สิ่งที่ส่งมาด้วย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมกรณีโอนกิจการของธนาคารกรุงเทพ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคาร
กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทบริหารสินทรัพย์ พร้อมทั้งส่งพระราชกำหนดบริษัท
บริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ให้เจ้าหน้าที่ที่ดินศึกษาทำความเข้าใจและถือปฏิบัติ
ในส่วนที่เกี่ยวข้อง นั้น

โดยที่ปรากฏว่าได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหาร
สินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่ส่งมาพร้อมนี้ ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา
เล่ม ๑๒๔ ตอนที่ ๑๗ ก ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๐ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๗
มีนาคม ๒๕๕๐ เป็นต้นไป ซึ่งเนื้อหาของพระราชบัญญัติดังกล่าวมีบทบัญญัติหลายมาตรา
ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินจึงขอส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหาร
สินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินศึกษาทำ
ความเข้าใจ และถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธิชัย วิจักขณะ

(ชันธิชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑

พ.ศ. ๒๕๕๐

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

เป็นปีที่ ๖๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “การบริหารสินทรัพย์” ในมาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“การบริหารสินทรัพย์” หมายความว่า

(๑) การรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน หรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาต ประกอบการธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น เพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป

(๒) การรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน หรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาต ประกอบการธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น

(๓) กิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวกับธุรกิจหรือกิจการทำนองเดียวกันตาม(๑) หรือ (๒) หรือทั้งสองประการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี”

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔/๑ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

“มาตรา ๔/๑ บริษัทบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ได้เมื่อได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

(๑) รับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบการธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น

(๒) รับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน หรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบการธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือเครดิตธุรกิจฟองซิเอร์ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น

การอนุญาตตามวรรคหนึ่ง ธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข ด้วยก็ได้”

มาตรา ๕ ให้แก้ไขคำว่า “สินทรัพย์ของสถาบันการเงิน” ในมาตรา ๖ และคำว่า “สินทรัพย์จากสถาบันการเงิน” ในมาตรา ๗ มาตรา ๘ และมาตรา ๑๐ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ เป็น “สินทรัพย์”

มาตรา ๖ ให้แก้ไขคำว่า “บริษัทบริหารสินทรัพย์และสถาบันการเงิน” ในมาตรา ๘ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ เป็น “บริษัทบริหารสินทรัพย์และผู้โอน”

มาตรา ๗ ให้แก้ไขคำว่า “สินทรัพย์ที่เป็นสิทธิเรียกร้องจากสถาบันการเงิน” ในมาตรา ๙ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ เป็น “สินทรัพย์ที่เป็นสิทธิเรียกร้อง”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๑ บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดทำบัญชีเพื่อแสดงผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินที่เป็นปัจจุบันที่ตามความเป็นจริง โดยต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสถาบันวิชาชีพที่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นชอบและตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด”

มาตรา ๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๑/๑ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑

“มาตรา ๑๑/๑ ธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จัดทำงบการเงิน รายงาน หรือข้อมูล ไม่ว่าในรูปสื่อใด ๆ หรือแสดงเอกสารใด ๆ ตามระยะเวลาหรือเป็นครั้งคราวตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และให้ชี้แจง

เพื่ออธิบายหรือขยายความแห่งงบการเงิน รายงาน ข้อมูล หรือเอกสารนั้นด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และภายในกำหนดเวลาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

งบการเงิน รายงาน ข้อมูล เอกสาร หรือคำชี้แจงที่ส่งหรือแสดงตามวรรคหนึ่ง บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องทำให้ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริง ในกรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่า งบการเงิน รายงาน ข้อมูล เอกสาร หรือคำชี้แจงดังกล่าวมีข้อมูล ไม่ครบถ้วน ไม่ตรงต่อความเป็นจริงหรือมีข้อความคลุมเครือไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่าจำเป็นหรือสมควรให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจแต่งตั้งผู้สอบบัญชีหรือผู้ชำนาญการเฉพาะด้านเพื่อดำเนินการตรวจสอบและรายงานผลให้ธนาคารแห่งประเทศไทยทราบ โดยให้บริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่าย”

มาตรา ๑๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของมาตรา ๑๒ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

“ในกรณีที่เห็นว่าเหตุที่ปรากฏตามวรรคหนึ่งไม่มีความร้ายแรง ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทยอาจสั่งให้บริษัทบริหารสินทรัพย์กระทำการหรืองดเว้นการกระทำการใด ๆ แทนการสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนของบริษัทบริหารสินทรัพย์ก็ได้ และในกรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว ให้ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น และให้นำความในวรรคสองมาใช้บังคับด้วย”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๒/๑ มาตรา ๑๒/๒ มาตรา ๑๒/๓ มาตรา ๑๒/๔ และมาตรา ๑๒/๕ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

“มาตรา ๑๒/๑ ให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อตรวจสอบกิจการ สินทรัพย์ และหนี้สินของบริษัทบริหารสินทรัพย์

มาตรา ๑๒/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) เข้าไปในสถานที่ประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือสถานที่ซึ่งรวบรวมหรือประมวลข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์หรือด้วยอุปกรณ์อื่นใดในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นจนถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น เพื่อตรวจสอบกิจการ การดำเนินงาน สินทรัพย์ และหนี้สินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน หรือข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๒) เข้าไปในสถานที่ประกอบธุรกิจของลูกหนี้ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ บริษัทที่รับดำเนินการกิจการหนึ่งกิจการใดแทนบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือสถานที่ซึ่งรวบรวมหรือประมวลข้อมูลของบริษัทที่รับดำเนินการกิจการหนึ่งกิจการใดแทนบริษัทบริหารสินทรัพย์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์หรือด้วยอุปกรณ์อื่นใดในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นจนถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ไปตรวจสอบสถานที่ประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์แล้ว และปรากฏว่ามีเหตุจำเป็นที่จะต้องเข้าไป

ตรวจสอบในสถานที่ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบฐานะหรือการดำเนินงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๓) ยึดหรืออายัดเอกสารหรือสิ่งของที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดตามพระราชกำหนดนี้ เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบหรือดำเนินคดีซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันในการออกคำสั่งยึดหรืออายัดดังกล่าวจะต้องระบุเหตุผล ความจำเป็น และสิทธิของผู้ถูกยึดหรืออายัดนั้น

(๔) สั่งให้กรรมการ พนักงาน ลูกจ้าง ผู้สอบบัญชีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ผู้รับดำเนินกิจการหนึ่งกิจการใดแทนบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้รวบรวมหรือประมวลข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์หรือด้วยอุปกรณ์อื่นใด มาให้ถ้อยคำหรือส่งหรือแสดงสมุดบัญชี เอกสาร ด่วนตราหรือหลักฐานอื่นเกี่ยวกับกิจการ การดำเนินงานสินทรัพย์ และหนี้สินของบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๕) สั่งให้บุคคลใดซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่มาให้ถ้อยคำ หรือส่งสำเนาหรือแสดงสมุดบัญชี เอกสาร หลักฐาน หรือวัตถุที่เกี่ยวข้อง หรือจำเป็นแก่การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อได้เข้าไปและลงมือทำการตรวจสอบตาม (๑) หรือ (๒) แล้ว ถ้ายังดำเนินการไม่เสร็จจะกระทำต่อไปในเวลากลางคืนหรือนอกเวลาทำการของสถานที่นั้นก็ได้

การใช้อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง จะต้องเป็นการกระทำต่อบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับเรื่องที่ต้องการตรวจสอบ โดยการดำเนินการตาม (๒) ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อน และการดำเนินการตาม (๔) และ (๕) ต้องกำหนดระยะเวลาอันสมควรที่จะให้บุคคลดังกล่าวสามารถปฏิบัติตามคำสั่งได้

มาตรา ๑๒/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้บุคคลซึ่งเกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๑๒/๔ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๑๒/๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชกำหนดนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ บริษัทบริหารสินทรัพย์ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๔/๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ หรือมาตรา ๑๑/๑ วรรคสอง หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์หรือคำสั่งหรือเงื่อนไขที่กำหนดตามมาตรา ๔/๑ วรรคสอง มาตรา ๕ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๑/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๑๒ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามแสนบาท และปรับอีกไม่เกินวันละสามพันบาทตลอดเวลาที่ยังมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ในกรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ใดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินสามแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นด้วย”

มาตรา ๑๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๔/๑ มาตรา ๑๔/๒ มาตรา ๑๔/๓ และมาตรา ๑๔/๔ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

“มาตรา ๑๔/๑ ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชกำหนดนี้ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๑๔/๒ ผู้ใดไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชกำหนดนี้ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๑๔/๓ ความผิดตามมาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔/๑ และมาตรา ๑๔/๒ ให้คณะกรรมการเปรียบเทียบซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งมีอำนาจเปรียบเทียบได้

คณะกรรมการเปรียบเทียบซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งตามวรรคหนึ่งให้มีจำนวนสามคน โดยอย่างน้อยต้องเป็นพนักงานสอบสวนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาหนึ่งคน เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบได้ทำการเปรียบเทียบกรณีใด และผู้ต้องหาได้ชำระค่าปรับตามคำเปรียบเทียบภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการเปรียบเทียบกำหนดแล้ว ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ถ้าผู้ต้องหาไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

มาตรา ๑๔/๔ ความผิดที่เปรียบเทียบได้ตามมาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔/๑ และมาตรา ๑๔/๒ ถ้ามิได้ฟ้องต่อศาลหรือมิได้มีการเปรียบเทียบตามมาตรา ๑๔/๓ ภายในสองปีนับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบการกระทำความผิดและรายงานให้ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทยทราบ หรือภายในห้าปีนับแต่วันกระทำความผิดเป็นอันขาดอายุความ”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ มีบทบัญญัติบางประการที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินทำให้มีสินทรัพย์ดังกล่าวตกค้างอยู่เป็นจำนวนมาก อันเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเศรษฐกิจในภาพรวม สมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายดังกล่าวให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน และรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบการธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น เพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมในการกำกับดูแลและควบคุมตรวจสอบการดำเนินกิจการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ เพื่อให้การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์
อัลฟาแคปปิตอล จำกัด ฉบับที่ ๐๐๑/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขายหรือโอน
อสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ว่า
นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบ
ทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการ
จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์
ต่าง ๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์
ของบริษัทบริหารสินทรัพย์อัลฟาแคปปิตอล จำกัด ฉบับที่ ๐๐๑/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม
พ.ศ. ๒๕๕๑ มาเพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราช
กำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ที่แก้ไขแล้ว และขอรับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ
ตามพระราชกำหนดดังกล่าว

กรมที่ดินจึงขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัทบริหาร
สินทรัพย์อัลฟาแคปปิตอล จำกัด มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและ
ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิกัษณะ

(ชันธชัย วิกัษณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๔๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

คณะกรรมการแห่งชาติไทย
ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 001/2551

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์อัลฟาแคปปิตอล จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 25 มกราคม 2551

ดร. วิเศษ

(นางอาริษา วัฒนกุล)
ผู้ว่าการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๘๙๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง ขอส่งหนังสือแนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดิน เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือแนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดิน เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก จำนวน เล่ม

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่าการพัฒนาระบบการบริหารงานให้มีความเป็นเลิศตามยุทธศาสตร์ของกรมที่ดินที่จะทำให้ประชาชนผู้ขอรับบริการมีความพึงพอใจในการบริการของพนักงานเจ้าหน้าที่ นอกจากจะได้รับบริการด้วยความถูกต้อง รวดเร็วเป็นมาตรฐานเดียวกัน ปัจจัยส่วนหนึ่งเกิดจากการที่พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถแก้ปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นจากข้อเท็จจริงแต่ละกรณีได้อย่างมีประสิทธิภาพ กรมที่ดินจึงได้รวบรวมแนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดินที่เคยตอบข้อหารือให้กับสำนักงานที่ดินต่าง ๆ เรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก มาจัดพิมพ์เป็นรูปเล่มให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินได้ใช้เป็นแนวทางพิจารณาปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้อหารือตามหนังสือแนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดิน

บัดนี้ กรมที่ดินได้ดำเนินการจัดทำรูปเล่มหนังสือแนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดินฯ ดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงขอส่งมาไว้ใช้ในราชการเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก โดยขอให้แจกให้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งละ ๑๐ เล่ม สำนักงานที่ดินส่วนแยก แห่งละ ๖ เล่ม และสำนักงานที่ดินอำเภอและกิ่งอำเภอ แห่งละ ๒ เล่ม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

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 ๕๓๙๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๖๘๔๐ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์
อินเตอร์ แคปปิตอล อลิอันซ์ จำกัด ฉบับที่ ๐๐๒/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๕
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขาย
หรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหาร
สินทรัพย์ ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐาน
แสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับ
สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ อินเตอร์ แคปปิตอล
อลิอันซ์ จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว
ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์
อินเตอร์ แคปปิตอล อลิอันซ์ จำกัด ฉบับที่ ๐๐๒/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

กรมที่ดินจึงขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหาร
สินทรัพย์ อินเตอร์ แคปปิตอล อลิอันซ์ จำกัด มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดิน
ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันชัย วิจักขณะ

(ชันชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

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

สำนักงานแห่งนครไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 002/2551

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

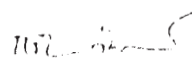
บริษัท บริหารสินทรัพย์ อินเตอร์ แคปปิตอล อลิอันซ์ จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย

เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์

ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2551



(นางอาริษา วัฒนเกษตร)

ผู้อำนวยการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๕๙๕๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๔ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑
สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑

ตามที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) ซึ่งประกาศใช้บังคับเป็นกฎหมายแล้ว โดยประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๒๙ ก เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าตามมาตรา ๔ ของพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว ได้กำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินทำการสำรวจ ตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่จริงกับทะเบียนการครอบครองที่ดิน ระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ได้มีการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ ให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพบว่าที่ดินแปลงใดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย ดังนั้น เพื่อให้การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นไปในแนวทางเดียวกัน เกิดผลสัมฤทธิ์และมีประสิทธิภาพตามความมุ่งหมายแห่งบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น จึงให้เจ้าพนักงานที่ดินถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ส่งมาพร้อมนี้

โดยที่การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ในคราวนี้
เป็นการปฏิบัติตามกฎหมาย ฉะนั้นให้จังหวัดถือเป็นภารกิจสำคัญที่จะต้องปฏิบัติ
อย่างจริงจังภายใต้เงื่อนไขเวลาที่จำกัดสองปี จึงขอให้จัดทำแผนดำเนินการเพื่อใช้เป็น
เครื่องมือในการติดตามผล และเพื่อเป็นการควบคุมติดตามประเมินผลงาน ให้จังหวัด
รายงานผลการตรวจสอบตามแบบรายงานการตรวจสอบให้กรมที่ดินทราบภายในวันที่ ๕
ของทุกเดือน โดยให้เริ่มรายงานตั้งแต่สิ้นเดือนมีนาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป และเมื่อผลการ
ตรวจสอบพบว่า ส.ค. ๑ แปลงใด ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้วให้จัดส่งสำเนา
แบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ทำระยะเรียบร้อยแล้วบางส่วนกลางเพื่อจะได้หมายเหตุทะเบียนการ
ครอบครองที่ดินที่เก็บรักษาอยู่ทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป ทั้งนี้กรมที่ดินจะได้
ให้ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมาตรวจติดตามผลการดำเนินการอีกทางหนึ่งด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ**
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร.โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๕
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๖

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน
และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๑

โดยที่มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินทำการสำรวจ ตรวจสอบหลักฐาน การแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่จริงกับทะเบียนการครอบครองที่ดิน ระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ ให้แล้วเสร็จภายใน สองปีนับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งความครอบครอง ที่ดินนั้นเสีย

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และเพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในทางเดียวกัน เกิดผลสัมฤทธิ์และมีประสิทธิภาพตามความมุ่งหมายแห่งบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น อธิบดีกรมที่ดินจึงออกระเบียบปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐาน การแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑”

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. บรรดาระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการอื่นใดที่กำหนดไว้แล้ว ในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔. ในการตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่ง ที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามนัยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินอำเภอทำการสำรวจตรวจสอบแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอยู่ในสำนักงานที่ดินนั้นทั้งหมดว่ามี ส.ค. ๑ ที่ยังไม่ได้มีการ

ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และ ส.ค. ๑ ที่ได้มีการหมายเหตุว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้วแต่ไม่สามารถระบุได้ว่าได้ออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใดเป็นจำนวนทั้งสิ้นเท่าใด โดยยังไม่ต้องแยกตำบลและหมู่และรวบรวมจำนวน ส.ค. ๑ ทั้งหมดไว้เป็นหลักฐาน

(๒) ให้แยก ส.ค. ๑ ออกเป็นตำบล ตามจำนวนตำบลที่ปรากฏใน ส.ค. ๑ ของอำเภอแล้วรวบรวมจำนวน ส.ค. ๑ ที่มีอยู่ของตำบลนั้นไว้เป็นหลักฐาน

(๓) ให้แยก ส.ค. ๑ ให้แต่ละตำบลออกเป็นหมู่เรียงลำดับตั้งแต่หมู่ที่ ๑ ไปจนถึงหมู่สุดท้ายของตำบลนั้นแล้วรวบรวมจำนวน ส.ค. ๑ ที่มีอยู่ของแต่ละหมู่นั้นไว้เป็นหลักฐาน

(๔) ให้เรียงลำดับของ ส.ค. ๑ ที่มีอยู่ตาม (๓) ในแต่ละหมู่ โดยเรียงลำดับจากน้อยอยู่จนไปหามากด้านล่างตั้งแต่หมู่แรกแล้วจัดทำบัญชี ส.ค. ๑ แต่ละหมู่โดยระบุเลขที่และชื่อผู้แจ้งการครอบครองในแต่ละหมู่เรียงลำดับไว้เป็นหลักฐาน ตามแบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ทำระเบียบนี้

(๕) ให้นำ ส.ค. ๑ แต่ละหมู่ซึ่งได้เรียงลำดับเรียบร้อยแล้วมาตรวจสอบกับหลักฐานทะเบียนการครอบครองที่ดินเป็นรายหมู่ของแต่ละตำบล หากพบว่าในทะเบียนการครอบครองที่ดินเลขที่ใดตรงกับ ส.ค. ๑ ที่สำรวจไว้และได้มีการหมายเหตุการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในทะเบียนการครอบครองที่ดินโดยชัดเจนแล้วว่าได้ออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใดไปแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการหมายเหตุใน ส.ค.๑ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า “ส.ค. ๑ ฉบับนี้ ได้ออก น.ส. ๓ หรือโฉนดที่ดินเลขที่.....แต่วันที่.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามไว้ใน ส.ค. ๑ และบันทึกผลการตรวจสอบไว้ในแบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ทำระเบียบนี้

(๖) หลังจากทำการสำรวจ ส.ค. ๑ ตาม (๕) ครบทุกหมู่ ทุกตำบลแล้วจะทราบว่ามี ส.ค. ๑ ฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ยังไม่มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่ละหมู่แต่ละตำบลเป็นจำนวนเท่าใด และถือเป็นจำนวน ส.ค. ๑ ที่ยังคงเหลืออยู่จริงในสำนักงานที่ดินนั้น ให้ใช้แบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ซึ่งได้ดำเนินการตาม (๕) ไว้เป็นหลักฐานตรวจสอบขั้นต่อไป

(๗) ให้ทำการตรวจสอบเพื่อจำหน่ายโดยการหมายเหตุ ส.ค. ๑ ที่มีอยู่ให้หมดไปที่ละหมู่ โดยดำเนินการดังนี้

๗.๑ การตรวจสอบจากข้างเคียงของ ส.ค. ๑ กับทะเบียนการครอบครองที่ดิน

๗.๑.๑ ให้ตรวจสอบ ส.ค. ๑ แต่ละแปลงว่ามีชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงแต่ละด้านชื่อใดบ้าง แล้วตรวจสอบกับชื่อและนามสกุลของผู้แจ้งการครอบครองในทะเบียนการครอบครองที่ดินของหมู่นั้น หากมีแปลงใดที่ชื่อและนามสกุลตรงกับข้างเคียงของ

ส.ค. ๑ ที่ตรวจสอบ ให้ตรวจสอบว่าแปลงที่มีชื่อและนามสกุลตรงกันนั้น ได้มีการหมายเหตุ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ ถ้ามีการออกไปแล้ว ให้ตรวจสอบว่าเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่เท่าใด แล้วให้นำสารบบของที่ดินแปลงนั้นมาตรวจสอบกับหลักฐาน ส.ค. ๑ ว่ามีข้างเคียงสอดคล้องกับ ส.ค. ๑ ที่กำลังตรวจสอบอยู่หรือไม่ ถ้าข้างเคียงสอดคล้องกัน น่าเชื่อว่าที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกันจริง ให้ตรวจสอบว่าที่ดินที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้น อยู่ในระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศแผนที่เท่าใด แล้วนำระวางดังกล่าวมาตรวจสอบว่าที่ดินแปลงที่ติดต่อกับแปลงที่ออกโฉนดที่ดินหรือน.ส. ๓ ก ไปแล้วได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้วหรือไม่ ถ้าออกไปแล้ว เป็นเลขที่เท่าใด ออกโดยวิธีใด ถ้าเป็นการเดินสำรวจโดยไม่มีหลักฐานให้ตรวจสอบข้างเคียง รอบแปลงว่ามีข้างเคียงตรงกับ ส.ค. ๑ แปลงที่ตรวจสอบหรือไม่ หากตรวจสอบแล้วเชื่อได้ว่าตรงกับตำแหน่ง ส.ค. ๑ ที่กำลังตรวจสอบอยู่จริง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายโดยการหมายเหตุใน ส.ค. ๑ และทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า “ตรวจสอบแล้วที่ดินตาม ส.ค. ๑ ฉบับนี้ได้มีการนำดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่.....ไปแล้วแต่วันที่.....”แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้ พร้อมทั้งบันทึกผลการตรวจสอบไว้ในแบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ทำระเบียบนี้

๗.๑.๒ การตรวจสอบตาม ๗.๑.๑ ถ้าไม่สามารถตรวจสอบจากชื่อได้ ให้สุ่มตรวจสอบจากผู้มีชื่อสกุลเดียวกันซึ่งอาจเป็นบิดามารดา บุตร หรือสามีภรรยา ประกอบการตรวจสอบด้วย

๗.๑.๓ ให้ทำการตรวจสอบ ส.ค. ๑ แต่ละแปลงไปจนครบทั้งหมด และตรวจสอบในลักษณะเช่นนี้ไปจนครบทั้งตำบลและอำเภอ

๗.๑.๔ ถ้าไม่สามารถตรวจสอบตาม ๗.๑.๑ และ ๗.๑.๒ ได้เนื่องจากชื่อข้างเคียงตาม ส.ค. ๑ ไม่ตรงกับทะเบียนการครอบครองที่ดินแปลงใดเลย ให้ดำเนินการตาม ๗.๒ ต่อไป

๗.๒ การตรวจสอบกับระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ

๗.๒.๑ ให้ทำการตรวจสอบเขตพื้นที่ปกครองในแต่ละตำบลของ อำเภอนั้น ๆ กับแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑:๕๐,๐๐๐ เพื่อให้ทราบว่ามีแต่ละตำบลตั้งอยู่ในระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศแผนที่เท่าใด และให้แยกระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ เป็นตำบล ๆ ส่วนระวางแผนที่ใดมีอาณาเขตตำบลคาบเกี่ยวให้แยกไว้และหมายเหตุให้ทราบ เพื่อการตรวจสอบภายหลัง

๗.๒.๒ ประสานกับอำเภอ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เพื่อกำหนดเขตหมู่บ้านแต่ละหมู่บ้านในตำบลนั้น ๆ โดยประมาณลงในระวาง รูปถ่ายทางอากาศ เพื่อให้ทราบเขตหมู่บ้านสำหรับการตรวจสอบให้ชัดเจน สำหรับหมู่บ้านใด ที่มีการเปลี่ยนแปลงแนวเขต ให้ตรวจสอบให้ได้ความชัดเจนว่าหมู่บ้านเดิมเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๘ อยู่ในบริเวณใด

๗.๒.๓ นำ ส.ค. ๑ ของหมู่บ้านที่จะตรวจสอบมาตรวจสอบกับ ระวางรูปถ่ายทางอากาศที่ได้กำหนดเขตหมู่บ้านที่ถูกต้องไว้แล้ว โดยให้ตรวจสอบว่า ในระวางรูปถ่ายทางอากาศมีชื่อเจ้าของที่ดินตรงกับชื่อผู้แจ้ง ส.ค. ๑ บ้างหรือไม่ ถ้ามีชื่อตรงกันให้ตรวจสอบต่อไปว่าข้างเคียงของที่ดินแปลงที่ตรวจพบนั้นมีชื่อตรงกับข้าง เคียงของ ส.ค. ๑ แปลงที่ตรวจสอบหรือไม่ โดยให้นำสารบบของที่ดินแปลงข้างเคียงนั้นมา ตรวจสอบว่าได้ครอบครองต่อเนื่องมาจากผู้มีชื่อเป็นข้างเคียงของ ส.ค. ๑ แปลงที่ตรวจสอบ หรือไม่ ถ้ามีหลักฐานเป็นที่แน่ชัดว่าที่ดินตามระวางรูปถ่ายทางอากาศแปลงที่ตรวจพบเป็นที่ดิน ตาม ส.ค. ๑ ที่ตรวจสอบจริง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุใน ส.ค. ๑ และทะเบียนการ ครอบครองที่ดินว่า “ตรวจสอบแล้ว ที่ดินตาม ส.ค. ๑ ฉบับนี้ได้มีการนำเดินสำรวจ ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่.....ไปแล้วแต่วันที่.....” แล้วให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้และบันทึกผลการตรวจสอบไว้ในแบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ท้ายระเบียบนี้

๗.๒.๔ กรณีชื่อเจ้าของที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศไม่ตรงกับ ชื่อของผู้แจ้ง ส.ค. ๑ แปลงใดเลย ซึ่งอาจเป็นกรณีเจ้าของที่ดินตาม ส.ค. ๑ ได้โอน โดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่บุคคลอื่นไปแล้ว ให้ตรวจสอบว่ามีชื่อเจ้าของที่ดิน ในระวางรูปถ่ายทางอากาศแปลงใดที่ตรงกับชื่อของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงของ ส.ค. ๑ ที่ตรวจสอบบ้าง ถ้าแปลงใดมีชื่อตรงกันดังกล่าวให้นำสารบบที่ดินแปลงที่สงสัยว่า จะเป็นที่ดินตาม ส.ค. ๑ มาตรวจสอบ หากมีการระบุการได้มาชัดเจนว่าผู้นำเดินสำรวจ ได้ที่ดินมาจากผู้แจ้ง ส.ค. ๑ หรือสามารถตรวจสอบความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับผู้แจ้ง ส.ค. ๑ ได้ในกรณีอื่นใด ก็ให้ตรวจสอบต่อไปว่าชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงของแปลงที่สงสัย ตรงกับข้างเคียงของ ส.ค. ๑ หรือไม่ ถ้าเชื่อได้ว่าเป็นที่ดินตาม ส.ค. ๑ จริง ก็ให้หมายเหตุ เช่นเดียวกับ ๗.๒.๓

๗.๒.๕ ตรวจสอบระวางรูปถ่ายทางอากาศบริเวณหมู่บ้านที่ ตรวจสอบทั้งหมดว่ามีบริเวณใดที่เป็นที่ว่าง และยังไม่มีการเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. ให้ตรวจสอบบริเวณรอบแปลงของที่ดินดังกล่าวว่าชื่อเจ้าของที่ดินรอบแปลงตรงกับข้าง เคียงของ ส.ค. ๑ แปลงที่ตรวจสอบบ้างหรือไม่ ถ้าพบและเชื่อได้ว่าเป็นที่ดินตาม ส.ค. ๑ แปลงที่ตรวจสอบจริงให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุใน ส.ค. ๑ และทะเบียนการครอบครอง

ที่ดินว่า “ตรวจสอบแล้ว ที่ดินตาม ส.ค. ๑ ฉบับนี้ ยังไม่ได้มีการนำเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. ที่ดินอยู่ในระวางรูปถ่ายทางอากาศหมายเลข.....มีข้างเคียงติดเลขที่ดิน.....ของ (ระบุชื่อ).....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้และบันทึกผลการตรวจสอบไว้ในแบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ท้ายระเบียบนี้

๗.๒.๖ หากพื้นที่ดังกล่าวไม่เคยมีการนำเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก. มาก่อน และมีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือมีการออกโฉนดที่ดินในบริเวณดังกล่าวแล้ว ให้ตรวจสอบจากระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศที่ได้กำหนดพื้นที่แต่ละหมู่ไว้แล้ว โดยตรวจสอบชื่อเจ้าของที่ดินจากระวางดังกล่าวและตรวจสอบเช่นเดียวกับ ๗.๒.๓, ๗.๒.๔, และ ๗.๒.๕

๗.๒.๗ เมื่อตรวจสอบตาม ๗.๒.๑-๗.๒.๖ และหมายเหตุใน ส.ค. ๑ ที่ตรวจพบแล้ว ยังมี ส.ค. ๑ แต่ละหมู่ที่ยังไม่สามารถตรวจสอบได้เหลืออยู่เท่าใดให้ดำเนินการตาม ๗.๓ ต่อไป

๗.๓ การตรวจสอบในพื้นที่จริง

๗.๓.๑ ให้นำ ส.ค. ๑ ที่คงเหลืออยู่ตาม ๗.๒.๗ ไปตรวจสอบในพื้นที่หมู่บ้านนั้น ๆ พร้อมระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ

๗.๓.๒ ให้สอบถามผู้ใหญ่บ้านหรือกำนัน หรืออดีตผู้ใหญ่บ้าน หรืออดีตกำนันหรือผู้สูงอายุในหมู่บ้านนั้น ๆ เพื่อร่วมเป็นพยานในการตรวจสอบ แล้วนำ ส.ค. ๑ แปลงที่จะตรวจสอบให้บุคคลดังกล่าวดู โดยแจ้งชื่อผู้แจ้ง ส.ค. ๑ และชื่อเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงให้ทราบ ถ้าพยานรู้จักชื่อผู้แจ้ง หรือที่ดินข้างเคียง หรือทายาทของบุคคลดังกล่าว ให้สอบถามถึงตำแหน่งของที่ดินตาม ส.ค. ๑ เมื่อพยานแจ้งตำแหน่งของที่ดินให้ทราบแล้ว ให้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินที่พยานแจ้งกับระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ถ้ามีข้างเคียงตรงตามที่พยานแจ้ง และเชื่อได้ว่าตรงตาม ส.ค. ๑ ให้หมายเหตุใน ส.ค. ๑ และทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า “ที่ดินตาม ส.ค. ๑ แปลงนี้ตรวจสอบจากพยานบุคคลในพื้นที่แล้ว ยังไม่ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแต่อย่างใด ที่ดินอยู่ในระวางแผนที่/ ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ/ระวางรูปถ่ายทางอากาศ หมายเลข.....โดยที่ดินอยู่ใกล้เคียงกับเลขที่ดิน.....” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่กำกับไว้และบันทึกผลการตรวจสอบไว้ในแบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ท้ายระเบียบนี้

๗.๓.๓ ให้ทำการตรวจสอบตาม ๗.๓.๒ ไปจนทุกหมู่บ้านในแต่ละตำบล

๗.๓.๔ เมื่อตรวจสอบตาม ๗.๓.๑-๗.๓.๓ และหมายเหตุใน ส.ค. ๑ ที่ตรวจพบแล้วยังมี ส.ค. ๑ แต่ละหมู่ แต่ละตำบล ที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ให้จัดทำเป็นบัญชี ส.ค. ๑ ที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ แยกเป็นหมู่เป็นตำบลไว้ เพื่อการตรวจสอบกรณีที่มีผู้นำ ส.ค.๑ มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป

(๘). หากการตรวจสอบพบว่าที่ดินที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้ว โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ไม่ถูกต้องตามตำแหน่งของ ส.ค. ๑ ที่นำมาเป็นหลักฐานแต่ตรงกับ ส.ค. ๑ ที่ได้ทำการตรวจสอบ ให้หมายเหตุใน ส.ค. ๑ ที่ทำการตรวจสอบและทะเบียน การครอบครองที่ดินว่า “ที่ดินตาม ส.ค. ๑ แปลงนี้ได้ออกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรอง การทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่.....โดยอาศัย ส.ค. ๑ เลขที่.....ไปแล้ว ซึ่งไม่ตรงตำแหน่ง ของ ส.ค. ๑” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้ พร้อมทั้งหมายเหตุในแบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ทำทะเบียนนี้ด้วย ถ้าสามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ถูกต้องของ ส.ค. ๑ ได้ให้ ดำเนินการตรวจสอบไปในคราวเดียวกัน เมื่อได้ดำเนินการตรวจสอบเสร็จเรียบร้อยให้พนักงาน เจ้าหน้าที่หมายเหตุในสารบบโดยแก้ไขเลขที่ ส.ค. ๑ ให้ถูกต้องตามความเป็นจริงต่อไป

ข้อ ๕. การตรวจสอบ ส.ค. ๑ ให้ทุกสำนักงานที่ดินดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ โดยในแต่ละเดือนให้รายงานผลการตรวจสอบ ส.ค. ๑ ที่เสร็จแล้ว และจำนวน ส.ค. ๑ ที่ยังมีได้ตรวจสอบให้กรมที่ดินทราบ ภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน ตามแบบรายงานการตรวจสอบทำทะเบียนนี้ และเมื่อผลการตรวจสอบพบว่า ส.ค. ๑ แปลงใดได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้วให้จัดส่งสำเนาแบบบัญชีสำรวจ ส.ค. ๑ ทำทะเบียนนี้ไปทางส่วนกลางเพื่อจะได้หมายเหตุทะเบียนการครอบครองที่ดิน ที่เก็บรักษาอยู่ทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

ข้อ ๖. ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบหากมีผู้มายื่นคำขออออกโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ตรวจสอบตามระเบียบนี้ไปพร้อมกัน

ข้อ ๗. ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการ ตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) **ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ**
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

แบบรายงานการตรวจสอบ ส.ค. ๑

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ประจำเดือน.....

(๑) ลำดับ ที่	(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ ส่วนแยก/อำเภอ	(๓) จำนวน ส.ค. ๑ ที่ต้อง ตรวจสอบทั้งสิ้น (ตัวเลขคงที่) (แปลง)	(๔) ตรวจสอบเดือน นี้ (แปลง)	ผลการตรวจสอบเดือนนี้พบว่า		(๗) ตรวจสอบสะสม (แปลง)	ผลการตรวจสอบสะสมพบว่า		(๑๐) ส.ค. ๑ คงเหลือที่ต้อง ตรวจสอบต่อไป (แปลง) (๓) - (๕)	หมายเหตุ
				(๕) ออกหนังสือแสดง สิทธิที่ดินแล้ว (แปลง)	(๖) ยังไม่ออกหนังสือ แสดงสิทธิที่ดิน (แปลง)		(๘) ออกหนังสือ แสดงสิทธิที่ดินแล้ว (แปลง)	(๙) ยังไม่ออกหนังสือ แสดงสิทธิที่ดิน (แปลง)		
	รวมทั้งจังหวัด									

ลงชื่อ.....
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๖๘๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๒๐๒๐๐

๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรการ
สนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๘๕๖๕ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๑
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วย
การลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

กรมที่ดินขอส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วย
การลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาเพื่อโปรดทราบ และขอเรียนว่า
การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะเหลือร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามพระราชกฤษฎีกา
ที่ส่งมานี้ต่างกับการลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือ
ที่อ้างถึง เนื่องจากภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นการลดให้กับการโอนทุกประเภทที่อยู่ในความหมาย
ของคำว่า “ขาย” ตามความในมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากรและลดให้กับการ
การโอนอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิดซึ่งรวมถึงอาคารชุดและห้องชุด แม้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น
จะไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก็ได้รับลดภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย โดย
พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้และประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึงมี
ผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๑ จนถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒ และ
โดยที่การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔
มีนาคม ๒๕๕๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาทั้งสาม
ฉบับตามหนังสือที่อ้างถึง เป็นการนำมาตราการกระตุ้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เคยใช้
บังคับตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๔๒ ถึง พ.ศ. ๒๕๔๖ กลับมาใช้อีกโดยมีเนื้อหาเหมือนเดิมทุกประการ
ฉะนั้น จึงขอแจ้งแนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เหลือร้อยละ ๐.๐๑ กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่
๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึง ดังนี้

๑. การโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม
๑.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนโอนต้องเป็นที่ดิน หรืออาคาร
ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน

ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการ หรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือเป็นห้องชุด ทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือเป็นห้องชุด ในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๑.๒ ลดให้ทั้งกรณีผู้ประกอบการเป็นผู้โอนและผู้รับโอนรายต่อ ๆ ไปเป็นผู้โอน

๑.๓ ประเภทการจดทะเบียนโอนที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม คือ ขาย ขายทอดตลาด และขายตามคำสั่งศาล ส่วนการจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ และโอนชำระหนี้จำนอง ไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมแต่ประการใด

๑.๔ กรณีจัดสรรที่ดินเปล่า (ประเภทขายเฉพาะที่ดิน) ผู้ประกอบการหรือผู้ซื้อสร้างบ้านในที่ดินภายหลัง หากจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้าน ได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดิน

๑.๕ กรณีทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลที่มีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมายขายเฉพาะที่ดิน ต่อมาผู้ซื้อสร้างบ้านแล้วขายที่ดินพร้อมบ้านได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดิน

๑.๖ ขายที่ดินแบ่งแยกมาจากที่ดินจัดสรรอีกที่ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม เนื่องจากมิได้เป็นที่ดินแปลงย่อยที่แสดงไว้ในแผนผังโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาต

๒. การจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม

๒.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนจำนองต้องเป็นที่ดิน หรืออาคาร ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกกล่าวพร้อมที่ดิน ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการ หรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือเป็นห้องชุด ทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือเป็นห้องชุด ในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๒.๒ การลดจะลดจากวงเงินจำนองทั้งจำนวน

๒.๓ กรณีที่จะได้รับลดไม่จำเป็นต้องเป็นการจำนองในคราวเดียวกับการจดทะเบียนซื้อขาย

๒.๔ การจดทะเบียนขึ้นเงินจำนอง จำนองในลำดับต่อมา โฉ่ถอนจากจำนองแล้วจำนองใหม่ ได้รับลดเช่นเดียวกัน

๒.๕ กรณีซื้อที่ดินจัดสรรเป็นที่ดินเปล่าจากผู้ประกอบการที่เป็นเอกชนหรือที่จัดสรรโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แล้วผู้ซื้อมาก่อสร้างอาคารเอง หากจำนองที่ดินพร้อมอาคารดังกกล่าว ได้รับลดค่าธรรมเนียมจำนองทั้งหมด

๓. การโอนอาคารสำนักงานที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม (การจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๓.๑ ต้องเป็นการจดทะเบียนประเภท ขาย ขายทอดตลาด และขายตามคำสั่งศาล ส่วนการจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ และโอนชำระหนี้จำนองไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมแต่ประการใด

๓.๒ อาคารสำนักงานที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอน ต้องเป็นอาคารหรืออาคารพร้อมที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือใบรับแจ้งก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรืออาคารที่เดิมได้รับอนุญาตให้ใช้เพื่อการอื่น ต่อมาได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ประโยชน์มาเป็นสำนักงาน แต่สำหรับอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นอาคารสำนักงานทั้งอาคารไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม

อนึ่ง ในการรับจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด หรือการโอนอาคารสำนักงาน ที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด. ๑ ก) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (อ.ข. ๑๕) และหนังสือสัญญาขายหรือหนังสือสัญญาจำนองแล้วแต่กรณีว่า “การจดทะเบียนขาย หรือจำนองรายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และให้หมายเหตุข้อความดังกล่าวลงในใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมด้วย ส่วนกรณีที่ได้รับลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะเหลือร้อยละ ๐.๑๑ ตามพระราชกฤษฎีกาที่ส่งมาด้วย ก็ให้หมายเหตุลงในเอกสารดังกล่าวทำนองเดียวกันว่า “ได้รับลดภาษีธุรกิจเฉพาะเหลือร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **วรารุธ วราภรณ์**

(นายวรารุธ วราภรณ์)

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ รัชการาชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒)
พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑
เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการ
โปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์
เป็นทางค้าหรือหากำไร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๘๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๔๖ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ
เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และ
มาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจ
ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้
ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความ
ในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๑/๖ (๓) แห่งประมวล
รัษฎากรและคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งสำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ
จากกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๕๑/๕ (๖)
แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ที่ได้กระทำภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราช
กฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

สมัคร สุนทรเวช

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกานี้ คือ เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบาย
ในการกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ สมควรลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ
และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งสำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ จากการ
ขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้
มีผลใช้บังคับเพื่อบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อันจะทำให้
ธุรกิจดังกล่าวสามารถขยายตัวต่อไปรวมทั้งเป็นการสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ
จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๔๐๒

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง กำชับเจ้าหน้าที่ในการเก็บรักษาสารบบที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างอิง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๕๐๗/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๐๒
 ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๐๑๘๘ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๑๔
 ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๒๑๑๖ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๑๔
 ๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๓/๑๕๐๗๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๑
 ๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๖๔ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางระเบียบและมีหนังสือสั่งการเพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ถือปฏิบัติในเรื่องการเก็บรักษาสารบบที่ดินโดยเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เอกสารต่าง ๆ เกิดการสูญหายหรือถูกทำลาย อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ประชาชนผู้เกี่ยวข้อง และนำความเสียหายมาสู่ราชการได้ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า จากการที่รัฐบาลได้มีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันและปราบปรามการบุกรุกที่ดินของรัฐ / การทำลายทรัพยากรธรรมชาติและป่าไม้ ซึ่งเมื่อใดก็ตามที่มีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องการบุกรุกที่ดินของรัฐหรือที่สาธารณะ ไม่ว่าจะเป็นป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ ที่ดินราชพัสดุ ฯลฯ ก็จะส่งผลกระทบโดยตรงกับกรมที่ดินด้วยทุกครั้ง โดยเฉพาะในเรื่องเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่มีปัญหาข้อพิพาทหรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ และแม้ว่ากรมที่ดินจะได้วางระเบียบ และมีหนังสือสั่งการเพื่อวางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในเรื่องนี้ไว้อย่างชัดเจนและรัดกุมแล้วก็ตามแต่ข้อเท็จจริงยังปรากฏว่ามีสำนักงานที่ดินจังหวัดเป็นจำนวนมากต้องขอตรวจค้นสารบบจากกรมที่ดินอันเนื่องมาจากสารบบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสูญหาย ฉะนั้น จึงขอได้สั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ให้เพิ่มความระมัดระวังในการเก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินทุกแปลง มิให้เกิดการสูญหายหรือถูกทำลาย โดยให้ถือปฏิบัติตามระเบียบที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด หากปรากฏว่า เจ้าหน้าที่มิได้ถือปฏิบัติและก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการและประชาชน กรมที่ดินจะถือว่าเป็นการกระทำด้วยความจงใจหรือ

ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ซึ่งจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนตามพระราชบัญญัติ
ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ตามลำดับชั้นจนถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน
อำเภอหรือกิ่งอำเภอ และจะถือว่าเป็นการกระทำที่ผิดวินัยอย่างร้ายแรงด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกำชับให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและ
ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๖๑๘๖ โทรสาร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๘๒๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๖๗๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กมท. ๑๐๒๐๐

๒๓ เมษายน ๒๕๕๑

- เรื่อง** การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันให้กับ บสท. ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
- อ้างอิง** ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๓๔๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๗
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๙๖ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐

ด้วย บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ได้มีหนังสือหารือทางปฏิบัติ ในการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันนี้ที่ให้กับ บสท. พร้อมทั้งขอให้ กรมที่ดินช่อมความเข้าใจเกี่ยวกับแบบพิมพ์ที่ใช้ในการจดทะเบียนโอนหลักประกันให้แก่ บสท. รวม ๓ ประการ ดังนี้

๑. กรณี บสท. รับโอนที่ดินอันเป็นหลักประกันนี้ไปตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ต่อมาจะขอรับโอนสิ่งปลูก สร้างบนที่ดินหรือรับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันไปแล้ว ต่อมา ตรวจพบว่าบนที่ดินนั้นยังมีสิ่งปลูกสร้างอื่นอยู่อีกจึงจะขอรับโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตรวจพบ ภายหลังนั้นเพิ่มเติม โดยการรับโอนของ บสท. เป็นการเข้าไปรับโอนไว้ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ แต่ติดขัดว่าในสารบบของที่ดิน ที่รับโอนไปไม่ปรากฏหลักฐานว่าที่ดินดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นของ ลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงให้ บสท. นำหลักฐานการขออนุญาต การก่อสร้างอาคารมาประกอบการขอจดทะเบียน เพื่อแสดงว่าลูกหนี้เจ้าของที่ดิน เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. จะรับโอนแต่ บสท. ไม่สามารถหาหลักฐานดังกล่าวไปแสดง ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ส่วนหนึ่งคือลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือในการส่งมอบเอกสารหลักฐาน เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างแก่ บสท. ดังนั้น บสท. จึงจะขอใช้สำเนารายงานการขายทอดตลาดของ บสท. รายงานการประเมิน มูลค่าสินทรัพย์ที่ บสท. ได้ดำเนินการเพื่อให้ทราบถึงการมีอยู่จริงของสิ่งปลูกสร้าง และ ข้อเสนอแนะทางกฎหมายที่ว่าสิ่งปลูกสร้างถือเป็นส่วนควบของที่ดิน เป็นหลักฐาน ประกอบการพิจารณารับจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างได้หรือไม่

๒. กรณี บสท. ขอจดทะเบียนขอรับโอนสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. รับโอนมาตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนแจ้งว่าต้องประกาศการขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างนั้นีกกำหนด ๓๐ วัน บสท. ขอความอนุเคราะห์ไม่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนได้หรือไม่

๓. บสท. ขอให้กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานที่ดินต่าง ๆ อีกครั้งเกี่ยวกับการใช้แบบพิมพ์ในการรับคำขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นหลักประกันให้แก่ บสท. ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ เนื่องจากสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งปฏิบัติไม่เหมือนกัน กล่าวคือ บางแห่งใช้แบบพิมพ์ (ท.ด.๙) เพียงอย่างเดียว บางแห่งใช้ทั้งแบบพิมพ์ (ท.ด.๑) และ (ท.ด.๙)

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

กรณีตามข้อ ๑ เห็นว่า หากสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. ขอรับโอนเป็นหลักประกันหนี้ที่ บสท. สามารถรับโอนได้ตามพระราชกำหนดฯ และ บสท. ได้ดำเนินการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างนั้นด้วยวิธีการตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ครบถ้วนทุกขั้นตอนแล้ว บสท. ย่อมได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่งพระราชกำหนดฯ ว่าสิทธิของ บสท. ไม่เสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของลูกหนี้ และการเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินตามวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๖ จะกระทำไม่ได้ ฉะนั้นโดยหลักการ เมื่อ บสท. มีหนังสือแจ้งรายละเอียดการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดฯ โดยระบุในหนังสือที่แจ้งมาด้วยว่า สิ่งปลูกสร้างที่จะขอรับโอนไว้เองนั้นเป็นหลักประกันหนี้ที่ให้กับ บสท. ตามหนังสือสัญญาจำนองใด สิ่งปลูกสร้างที่จะขอรับโอนมีจำนวนทุนทรัพย์เท่าใด และ บสท. ได้ดำเนินการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวด้วยวิธีการตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ครบถ้วนทุกขั้นตอนแล้ว พร้อมทั้งในรายงานการขายทอดตลาดทรัพย์ที่ บสท. ส่งมาปรากฏรายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. ขอรับโอนไว้อย่างชัดเจน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะรับจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันหนี้ให้แก่ บสท. ได้ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๔๖ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ แม้ในสารบบของที่ดินจะไม่ปรากฏหลักฐานเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างหรือหากพนักงานเจ้าหน้าที่มีข้อสงสัยว่าสิ่งปลูกสร้างมีอยู่จริงหรือไม่ ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงใด ก็สามารถให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ โดยอาศัยอำนาจตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ อย่างไรก็ตามโดยที่ดุลยพินิจในการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับการพิจารณาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ จำเป็นต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่และเอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนนำไปประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น ๆ เป็นสำคัญ จึงควรแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบด้วยว่า หากสอบสวนแล้วเห็นว่าไม่สามารถจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ บสท. ได้จะด้วยเหตุผลใดก็ตาม ให้แจ้งคำสั่งไม่รับจดทะเบียนพร้อมด้วยเหตุผลที่ประกอบด้วยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิงข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ พร้อมทั้งสิทธิในการอุทธรณ์ให้ บสท. ทราบโดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หรือส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

๒. กรณีตามข้อ ๒. เห็นว่า ตามมาตรา ๗๔ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดไว้ว่าสินทรัพย์ที่ บสท. จะบังคับจำนองหรือบังคับจำนำได้นั้น ย่อมตกเป็นหลักประกันสำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ซึ่งก็หมายความว่าสิ่งปลูกสร้างที่ บสท. จะทำการบังคับจำนองและจำหน่ายด้วยวิธีตามที่กำหนดในมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดดังกล่าวได้ย่อมต้องจำนองไว้กับ บสท. ฉะนั้น เมื่อ บสท. บังคับจำนองเอาสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันด้วยการเข้าไปรับโอนสิ่งปลูกสร้างนั้นไว้เอง และพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏว่าก่อนจดทะเบียนโอนให้กับ บสท. ย่อมต้องจดทะเบียนระงับจำนองเสียก่อน โดยอนุโลมปฏิบัติตามข้อ ๓ ของคำสั่งกรมที่ดินและโล่หกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓ เรื่อง ศาลขายทอดตลาดที่ดินในระหว่างจดทะเบียนจำนอง เมื่อการจดทะเบียนระงับจำนองกับการจดทะเบียนโอนให้แก่ บสท. นั้นกระทำในวันเดียวกัน กรณีย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องประกาศตามข้อ ๖ (๕) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๓. กรณี บสท. ขอให้กรมที่ดินมีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานที่ดินต่าง ๆ อีกครั้งเกี่ยวกับการใช้แม่พิมพ์ (ท.ด. ๙) ในการยื่นขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากสำนักงานที่ดินปฏิบัติไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กล่าวคือ บางแห่งใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๙) อย่างเดียว บางแห่งใช้ทั้งแบบพิมพ์ ทั้ง (ท.ด. ๑) และ (ท.ด. ๙) เห็นว่าตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๔๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ วางทางปฏิบัติไว้ชัดเจนแล้วว่าให้ บสท. ผู้ได้มายื่นคำขอตามแบบพิมพ์ (ท.ด. ๙) ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๔.๕ และข้อ ๒๐ และคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ตามแนวทางปฏิบัติ

ในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๓๔๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ดังนั้น
ในการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นหลักประกันให้แก่ บสท. ตามมาตรา ๗๖
แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้อง
จัดให้มีทั้งคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) และคำขอ (ท.ด. ๙)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชนธ์ชัย วิจักขณะ

(ชนธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การเรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๗๐๗ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๐ มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ และถือปฏิบัติ

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับข้อหาหรือว่า การจดทะเบียนโอนชำระหนี้และการจดทะเบียน โอนชำระหนี้จำนองที่ดินในท้องที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับ ลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยข้างต้นหรือไม่ และกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือประชาชนในการลงทุนและประกอบกิจการ เป็นการกระตุ้น เศรษฐกิจ การค้า และการลงทุน อันเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ โดยประสงค์ให้เกิดการถ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์และ เพิ่มเงินทุนหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจมากขึ้น จึงกำหนด ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตรา ร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอน โดยทางมรดกให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ฯ ซึ่งกรณีดังกล่าวเป็นการ ให้ความช่วยเหลือประชาชนหรือผู้ประกอบการที่ประสงค์จะทำนิติกรรมสัญญาประเภท ขาย แลกเปลี่ยน ให้ เพื่อก่อภาระหนี้สินให้มีผลผูกพันต่อกันในอนาคตเท่านั้น ส่วนการโอน ชำระหนี้เป็นกรณีที่เจ้าหนี้และลูกหนี้มีหนี้สินต่อกันอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งลูกหนี้มีหน้าที่ต้องชำระหนี้ หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เจ้าหนี้ก็สามารถบังคับชำระหนี้เอาแก่ลูกหนี้ได้ หรือการโอนชำระหนี้ จำนองก็สามารถบังคับจำนองเอาแก่ทรัพย์สินซึ่งจำนองได้ อันเป็นกรณีที่เจ้าหนี้สามารถ

ดำเนินการได้ตามกฎหมายอยู่แล้ว ฉะนั้น การโอนชำระหนี้หรือการโอนชำระหนี้จำนอง
จึงไม่จำเป็นต้องอาศัยมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจตามประกาศกระทรวง
มหาดไทยดังกล่าวแต่อย่างใด สรุปได้ว่าการจดทะเบียนโอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้จำนอง
ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวง
มหาดไทยข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย 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 ๑๑๘๘๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๕๑

- เรื่อง** แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
- อ้างถึง** หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๑๖๘๑ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม
๒๕๕๑
- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ตัวอย่างวิธีการคำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองกรณี
จำนองอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์
พร้อมที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารที่มีเนื้อที่ทั้งแปลงเกินหนึ่งไร่

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ
ณ วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๑ มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ
และถือปฏิบัติ นั้น

โดยที่การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมติ
คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวง
มหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึง เป็นการให้สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากมาตรการกระตุ้น
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ เพื่อให้การ
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นไปตามเจตนารมณ์ในประกาศ
กระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๑
จึงขอแจ้งหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเปรียบเทียบระหว่างการลดค่าธรรมเนียม
ตามมาตราการกระตุ้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑
และมาตรการเพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ มาเพื่อทราบ
และถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. หลักเกณฑ์การได้สิทธิลดค่าธรรมเนียม

๑.๑ มาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ ต้องเป็นที่ดินอาคาร (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์) หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

๑.๒ มาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๑ ต้องเป็นอาคาร (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์) หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ และมีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

๒. เปรียบเทียบการได้สิทธิระหว่างมาตรการตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ กับมาตรการเพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑

๒.๑ กรณีขายและจำนองที่ดินเปล่า

๒.๑.๑ ที่ดินเปล่าเป็นที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑

๒.๑.๒ ที่ดินเปลามีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม เนื่องจากตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ มิได้กำหนดให้การขายและจำนองที่ดินเปล่าได้รับลดค่าธรรมเนียม

๒.๒ กรณีขายและจำนองอาคารเพียงอย่างเดียว และอาคารนั้นเป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งสิ้น ไม่ว่าอาคารนั้นจะอยู่ภายใต้การจัดสรรหรือไม่ กล่าวคือ หากอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ก็จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ แต่ถ้าอาคารนั้นไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และไม่ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ก็จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ ส่วนอาคารที่ไม่ใช่ประเภทดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม

๒.๓ กรณีขายและจำนองอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ พร้อมที่ดิน

๒.๓.๑ อาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑

๒.๓.๒ อาคารดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน แต่ที่ดินอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ในส่วนของที่ดินได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ อาคารได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑

๒.๓.๓ อาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและไม่ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการเพิ่มเติมเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ เมื่อเป็นกรณีขายและจำนองอาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ กรณีอาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่เกินหนึ่งไร่ จะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารเนื้อที่หนึ่งไร่เท่านั้น ส่วนที่เกินหนึ่งไร่เรียกเก็บในอัตราปกติ สำหรับวิธีการคำนวณเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองแยกระหว่างอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารเนื้อที่หนึ่งไร่ กับที่ดินส่วนที่เกิน ๑ ไร่ เพื่อความเป็นธรรมให้ใช้วิธีเทียบบัญชีตัวอย่างในเอกสารแนบ เว้นแต่ผู้จดทะเบียนจำนองมีหลักฐานจากผู้รับจำนองว่าผู้จำนองและผู้รับจำนองได้ตกลงกันเฉลี่ยหนี้ที่จำนองเป็นประกันกันแล้วโดยแยกวงเงินจำนองระหว่างอาคารพร้อมที่ดินหนึ่งไร่กับที่ดินส่วนเกินหนึ่งไร่มาแสดง และพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าไม่มีกรณีหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม จึงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากจำนวนเงินจำนองที่ผู้ขอได้แยกมาแล้วดังกล่าว

๓. แนวทางปฏิบัติที่เหมือนกันในทั้งสองมาตรการ

๓.๑ เนื่องจากการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ประเภทการจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม คือ ขาย ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล ส่วนการจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง ไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม สำหรับการจดทะเบียนจำนองจะได้รับลดต่อเมื่อเป็นการจำนองอันสืบเนื่องมาจากการซื้อขาย และการชื้อขายนั้นต้องเป็นการจดทะเบียน

หลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับ เพราะหากจดทะเบียนซื้อขายกันมาก่อนประกาศ กระทรวงมหาดไทยใช้บังคับย่อมไม่ใช่เรื่องของการสนับสนุน การซื้อขายตามที่ระบุในมาตรการ เพียงแต่ไม่จำเป็นว่าการจดทะเบียนขายและจำนองต้องกระทำในคราวเดียวกัน จดทะเบียน ซื้อขายกันมาก่อนแต่มาจดทะเบียนจำนองกันภายหลังก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมการจำนอง แต่ทั้งการจดทะเบียนซื้อขายและจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนหลังประกาศกระทรวง มหาดไทยใช้บังคับ กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้มาแล้วจำนองต่อย่อมไม่ได้รับลด ค่าธรรมเนียม

๓.๒ เมื่อการจดทะเบียนขายและจำนองอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่า ธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีแล้ว ต่อมาผู้จำนองขอจดทะเบียนขึ้นเงินจำนอง หรือ จำนองในลำดับต่อมา ไถ่ถอนจากจำนองแล้วจำนองใหม่ หากเป็นการจดทะเบียนในระหว่าง ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวใช้บังคับก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมด้วย ส่วนการจด ทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองซึ่งเป็นกรณีผู้รับจำนองโอนการรับจำนองให้แก่บุคคล ภายนอกไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม

อนึ่ง ในการรับจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในข่ายได้รับ ลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการเพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฯ (ท.ด.๑ , ท.ด. ๑ ก) และหนังสือสัญญาขายหรือหนังสือสัญญาจำนองแล้วแต่กรณีว่า “การจดทะเบียนขาย หรือจำนองรายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑” และให้หมายเหตุ ข้อความดังกล่าวลงในใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมด้วย กรณีได้รับลดค่าธรรมเนียมแยกกัน สองมติคณะรัฐมนตรี เช่น อาศัยมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ ที่ดินได้ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ ก็ให้หมายเหตุการได้รับลดค่าธรรมเนียม ในแต่ละมติคณะรัฐมนตรีให้ชัดเจน พร้อมกันนี้ขอเน้นย้ำว่า ตามพระราชกฤษฎีกาออก ตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ.๒๕๕๑ ที่เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๖๘๔ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑ นั้น ได้กำหนดให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นการทั่วไป ดังนั้น ระหว่างพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับ หากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจะได้รับลดจากร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) เหลือร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิกัษณะ

(ชันธชัย วิกัษณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย

**ตัวอย่างวิธีการคำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนอง
กรณีจำนองอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์
พร้อมที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารที่มีเนื้อที่ทั้งแปลงเกินหนึ่งไร่**

กรณีตัวอย่าง จำนองที่ดินเนื้อที่สองไร่พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อมาเป็นบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น
ทั้งที่ดินและบ้านมีได้้อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน จำนวนเงินจำนองที่ดินและ
บ้านรวมกัน ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์บ้าน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ที่ดินไร่ละ
๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท

หลักเกณฑ์ เมื่อที่ดินและบ้านที่ซื้อมามีได้้อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
ในการจดทะเบียนจำนองจึงได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วน of บ้านและที่ดินเนื้อที่หนึ่งไร่
ส่วนที่เกินหนึ่งไร่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ

วิธีการคำนวณ หากค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินจำนองบ้านพร้อมที่ดินเนื้อที่หนึ่งไร่ที่ได้รับ
ลดค่าธรรมเนียมโดยนำจำนวนเงินจำนองทั้งหมดคือ ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท คูณด้วย
ราคาประเมินบ้านและที่ดินเนื้อที่หนึ่งไร่ รวมกันคือ ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท หาดด้วยราคาประเมิน
บ้านและที่ดินเนื้อที่สองไร่รวมกันคือ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท จะได้ค่าเฉลี่ยจำนวนเงินจำนองบ้าน
และที่ดินเนื้อที่หนึ่งไร่เท่ากับ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งในส่วนนี้ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
ร้อยละ ๐.๐๑ ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เหลือเรียกเก็บในอัตราปกติ

สูตรการคำนวณ

$$\text{จำนวนทุนทรัพย์จำนองที่ได้รับลด} = \frac{(\text{จำนวนเงินจำนองทั้งหมด}) \times (\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดิน ๑ ไร่})}{(\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินทั้งหมด})}$$

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๓๓๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามหนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
๑. สำเนาหนังสือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ที่ พศ ๐๐๓/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๑
 ๒. สำเนาหนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด (ศถ.๒)

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ที่ พศ ๐๐๓/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๑ เรื่อง ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามหนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชนธ์ชัย วิจักขณะ

(ชนธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๓๓

(สำเนา)

ที่ พศ ๐๐๐๓/๒๕๘๙

สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ
อำเภอพุทธมณฑล
จังหวัดนครปฐม ๗๓๑๗๐

๑๘ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามหนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ.๒๕๐๗) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๕๒๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕
๒. เอกสารประกอบจำนวน ๑ ชุด

ตามที่สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ (กรมการศาสนาเดิม) ได้ใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ.๒๕๐๗) กฎกระทรวงฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๕๒๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติ คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ เป็นหลักปฏิบัติในการพิจารณาดำเนินการเรื่องขออนุญาตสร้างวัด ตั้งวัด ซึ่งกรมที่ดินได้ให้ความร่วมมือด้วยดีมาโดยตลอดสำหรับการที่เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ได้กรุณาลงนามหนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด (ศถ.๒) ตามข้อกำหนด ในกฎกระทรวงที่บัญญัติให้ผู้ยื่นเรื่องขออนุญาตสร้างวัด ต้องแนบหนังสือสัญญาที่ดิน ให้สร้างวัด ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามกฎหมายทำกับ นายอำเภอ และเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ แสดงความจำนงจะให้ที่ดินเพื่อสร้างวัด เป็น เอกสารประกอบเรื่องด้วย รายละเอียดปรากฏในสำเนากฎกระทรวงและเอกสารประกอบ ที่ส่งมาพร้อมนี้แล้ว นั้น

สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวงดังกล่าว ใช้บังคับในขณะที่ยังมีสำนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งปัจจุบันไม่สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริง ของการปฏิบัติงานในหลาย ๆ เรื่อง โดยเฉพาะเมื่อได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๔) ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๓๘ ซึ่งมีผลทำให้สำนักงานที่ดินอำเภอ ในหลายพื้นที่เปลี่ยนไปเป็นสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา...(อำเภอ) และตำแหน่งเจ้าพนักงาน ที่ดินอำเภอไม่มีเพราะเปลี่ยนเป็นตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา...(อำเภอ)

ตามไปด้วยจึงเป็นปัญหาในทางปฏิบัติสำหรับการลงนามหนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด (ศถ.๒) ของเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเดิมระบุตำแหน่งไว้เป็น “เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ” ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องซึ่งเปลี่ยนแปลงไปดังกล่าว จึงได้แก้ไขแบบหนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด (ศถ. ๒) โดยตัดชื่อตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอออก คงเหลือ “เจ้าพนักงานที่ดิน.....” เพื่อที่เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ หรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา....(อำเภอ) จะสามารถลงนามได้ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง โดยใส่ชื่อตำแหน่งของตนได้อย่างถูกต้อง รายละเอียดปรากฏในเอกสารที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และกรุณาแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา....(อำเภอ) ในทุกพื้นที่ ให้ลงนามหนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด (ศถ.๒) เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ตามแบบที่แก้ไขด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **นพรัตน์ เบญจวัฒนานันท์**

(นาย นพรัตน์ เบญจวัฒนานันท์)

รองผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

กองพุทธศาสนาสถาน

โทร. ๐ ๒๔๔๑ ๔๕๓๓

โทรสาร ๐ ๒๔๔๑ ๔๕๓๖

หนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี ตั้งบ้านเรือนอยู่บ้านเลขที่
 หมู่ที่ถนน.....ตำบล อำเภอ.....
 จังหวัด..... ขอทำหนังสือสัญญาตกลงยกที่ดินให้สร้างวัด ไว้ต่อ
 นายอำเภอ.....และเจ้าพนักงานที่ดิน.....มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้าพเจ้าสัญญาว่าจะยกที่ดินซึ่งอยู่หมู่ที่..... บ้าน.....
 ตำบล อำเภอ.....จังหวัด.....
 เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ซึ่งข้าพเจ้ามีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง คือ
โฉนดน.ส.๓ ก.น.ส.๓ส.ค.๑ เลขที่.....ที่แนบมานี้ มีแนวเขต คือ

ทิศเหนือ ยาว.....เมตร จดที่ดิน

ทิศใต้ ยาว.....เมตร จดที่ดิน

ทิศตะวันออก ยาว.....เมตร จดที่ดิน

ทิศตะวันตก ยาว.....เมตร จดที่ดิน

เพื่อสร้างวัด โดย (นาย , นาง , นางสาว).....เป็นผู้ขออนุญาต
 เมื่อประกาศตั้งเป็นวัดในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ข้าพเจ้าจะจัดการโอนที่ดินให้แก่วัด
 ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ถัดจากวันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

เพื่อเป็นหลักฐาน ข้าพเจ้าได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

(ลงนาม).....ผู้ยกให้

(.....)

(ลงนาม).....นายอำเภอ

(.....)

(ลงนาม).....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

(.....)

(ลงนาม).....พยาน

(.....)

(ลงนาม).....พยาน

(.....)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๐๒๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรว่า กรณีหน่วยงานของกรมสรรพากรใช้อำนาจตามมาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินตรวจสอบว่าผู้ค้างชำระภาษีอากรถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใดแล้วแจ้งผลการตรวจสอบให้ทราบมีสำนักงานที่ดินบางแห่งไม่ยอมปฏิบัติตามอ้างว่า บุคคลที่จะถูกหมายเรียกนั้นไม่รวมถึงเจ้าพนักงานที่ดินเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกดังกล่าวถือว่ามีความผิด จึงขอให้กรมที่ดินแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามหมายเรียกตามมาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร ต่อไปด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่หน่วยงานของกรมสรรพากรใช้อำนาจตามมาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินตรวจสอบการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของผู้ค้างชำระภาษีอากรเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอากรคงค้าง เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีหน้าที่ที่จะต้องตรวจสอบและแจ้งผลให้ทราบ โดยไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใด ๆ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิกขณะ

(ชันธชัย วิกขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒๒ ๖๑๔๖

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

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๔๘๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง พระราชบัญญัติคำนำหน้านามหญิง พ.ศ.๒๕๕๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย พระราชบัญญัติคำนำหน้านามหญิง พ.ศ.๒๕๕๑

ด้วยปัจจุบันได้มีประกาศใช้พระราชบัญญัติคำนำหน้านามหญิง พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๑ เป็นต้นไป ซึ่งตามมาตรา ๕ และ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีผลให้หญิงที่จดทะเบียนสมรสแล้วหรือต่อมาการสมรสได้สิ้นสุดลงสามารถเลือกใช้คำนำหน้านามว่า “นาง” หรือ “นางสาว” ได้ตามความสมัครใจ โดยแจ้งต่อนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนครอบครัว นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติชื่อบุคคล (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งมีผลใช้บังคับไปก่อนหน้านี้แล้ว เมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๘ มาตรา ๑๒ ได้บัญญัติให้คู่สมรมีสสิทธิที่จะเลือกใช้ชื่อสกุลของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตามแต่จะตกลงกัน หรือต่างฝ่ายต่างใช้ชื่อสกุลเดิมของตนก็ได้ ดังนั้น หากหญิงที่มีคู่สมรสแล้วเลือกใช้คำนำหน้านามว่า “นางสาว” และใช้ชื่อสกุลเดิมของตนเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจทราบได้ว่า หญิงนั้นได้ทำการสมรสแล้วหรือไม่ หรือการสมรสได้สิ้นสุดลงแล้ว ซึ่งจะส่งผลต่อการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา ฉะนั้น เพื่อให้ทางปฏิบัติในการแก้ไขคำนำหน้านามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจาก “นาง” เป็น “นางสาว” เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ตลอดจนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาเป็นไปตามกฎหมาย จึงวางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

๑. กรณีผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นหญิง และตามเอกสารหลักฐานที่ทางราชการออกให้ เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน ใช้คำนำหน้านามว่า “นางสาว” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนสถานภาพทางครอบครัวของผู้ขอให้แน่ชัดว่าเป็นโสด หรือสมรสแล้ว หรือการสมรสสิ้นสุดลงแล้ว กรณีเป็นโสดให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอรับรองไว้เป็นหลักฐาน หากทำการสมรสแล้วให้เรียกหลักฐานการสมรสพร้อมทั้งพิจารณาดำเนินการตามแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาที่มีอยู่แล้วเดิม แต่หากการสมรสสิ้นสุดลงแล้วด้วยความตาย การหย่า หรือ

ศาลพิพากษาให้เพิกถอน ให้เรียกหลักฐานการตาย การหย่า หรือคำพิพากษาให้เพิกถอน แล้วแต่กรณีประกอบการพิจารณา ถ้าเห็นว่ามีหลักฐานสมควรเชื่อได้ว่าการสมรสสิ้นสุดลง แล้วก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอรับรองไว้เป็นหลักฐาน ในการสอบสวนดังกล่าวให้ชี้แจงผู้ขอทราบ ถึงผลทางกฎหมายในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา และพึงระมัดระวัง การใช้ถ้อยคำอย่าทำให้ผู้ขอรู้สึกว่าการกำลังถูกดูหมิ่นหรือเหยียดหยาม

๒. กรณีผู้ขอเป็นหญิงขอแก้ไขคำนำหน้านามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จากเดิมที่จดลงไว้ว่า “นาง” ขอแก้เป็น “นางสาว” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดให้ผู้ขอยื่นคำขอ (ท.ด.๙) พร้อมกับเรียกเอกสารหลักฐานที่แสดงว่า ผู้ขอได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน ตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนครอบครัวให้เปลี่ยนคำนำหน้านามจาก “นาง” เป็น “นางสาว” ประกอบการพิจารณา ถ้าเห็นว่ามีหลักฐานสมควรเชื่อได้ เช่น ปรากฏตามหลักฐาน บัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านว่าผู้ขอได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน ตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนครอบครัวให้เปลี่ยนคำนำหน้านามจาก “นาง” เป็น “นางสาว” แล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขคำนำหน้านามของผู้ขอในหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินให้ตรงกับหลักฐานที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการต่อไป โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เป็นค่าคำขอ แพลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

๓. กรณีผู้ขอเป็นหญิงขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดิน แล้วปรากฏว่าคำนำหน้านามของผู้ขอในเอกสารหลักฐานที่ทางราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน เป็น “นางสาว” ไม่ตรงกับในทะเบียนที่ดินที่เป็น “นาง” ถ้าเห็นว่ามีหลักฐานสมควรเชื่อได้ว่าผู้ขอได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนตามกฎหมาย ว่าด้วยการจดทะเบียนครอบครัวให้เปลี่ยนคำนำหน้านามจาก “นาง” เป็น “นางสาว” แล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมไปตามความประสงค์ของผู้ขอโดยใช้คำนำหน้านามว่า “นางสาว” กรณีนี้ ไม่ต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอ (ท.ด.๙) แก้ไขคำนำหน้านามและเรียกเก็บค่าคำขอแต่อย่างใด แต่ให้บรรยายข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในรายการ จดทะเบียนให้ตรงกันว่า “.....(ชื่อผู้ขอ) เดิมใช้คำนำหน้านามว่า “นาง” บัดนี้ได้รับอนุญาต จากนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนครอบครัวให้ใช้คำนำหน้านามว่า “นางสาว” แล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

คำนำหน้านามหญิง

พ.ศ.๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๑

เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยคำนำหน้านามหญิง

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติคำนำหน้านามหญิง พ.ศ.๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ พระราชบัญญัตินี้ไม่กระทบการใช้คำนำหน้านามหญิงเป็นอย่างอื่นตามที่มีกฎหมายบัญญัติ

มาตรา ๔ หญิงซึ่งมีอายุ ๑๕ ปีบริบูรณ์ขึ้นไป และยังไม่ได้จดทะเบียนสมรสให้ใช้คำนำหน้านามว่า “นางสาว”

มาตรา ๕ หญิงซึ่งจดทะเบียนสมรสแล้ว จะใช้คำนำหน้านามว่า “นาง” หรือ “นางสาว” ได้ตามความสมัครใจ โดยให้แจ้งต่อนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนครอบครัว

มาตรา ๖ หญิงซึ่งจดทะเบียนสมรสแล้ว หากต่อมากการสมรสได้สิ้นสุดลงจะใช้คำนำหน้านามว่า “นาง” หรือ “นางสาว” ได้ตามความสมัครใจ โดยให้แจ้งต่อนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนครอบครัว

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รัฐมนตรีว่าการกระทรวง
การต่างประเทศและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การใช้คำนำหน้านาม
ของหญิงที่จดทะเบียนสมรสแล้ว และหญิงที่จดทะเบียนสมรสแล้ว และต่อมาการสมรส
ได้สิ้นสุดลงต้องใช้คำนำหน้านามคำเดียว โดยมีอาจเลือกได้ตามความสมัครใจ ทำให้เกิด
ผลกระทบต่อหญิงดังกล่าวในการดำรงชีวิตประจำวัน อาทิ การประกอบอาชีพ การศึกษา
ของบุตร และการทำนิติกรรมต่าง ๆ ส่งผลให้การใช้คำนำหน้านามในลักษณะดังกล่าว
ของหญิงมีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคลเพราะเหตุแห่งความ
แตกต่างทางเพศ สมควรกำหนดให้หญิงมีทางเลือกในการใช้คำนำหน้านามตามความสมัครใจ
ซึ่งเป็นการสอดคล้องกับการเลือกใช้นามสกุลตามกฎหมายว่าด้วยชื่อบุคคล จึงจำเป็นต้อง
ตราพระราชบัญญัตินี้

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๔๕๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย พระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐

ด้วยได้รับแจ้งจากสำนักงานปลัดกระทรวงศึกษาธิการ ว่าได้มีพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๗ ก วันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๑ ซึ่งตามมาตรา ๒๗ และมาตรา ๑๕๙ มีส่วนเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงขอให้กรมที่ดินแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบทั่วกัน

กรมที่ดินจึงขอส่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่มาเพื่อศึกษาทำความเข้าใจ และแจ้งให้ทราบดังนี้

๑. กรณีผู้ที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบเป็นผู้รับใบอนุญาตไม่ว่าจะเป็นไปตามมาตรา ๒๕ (กรณีเป็นผู้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) หรือมาตรา ๑๕๙ (กรณีเป็นผู้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๒๕) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐)” โดยให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว สำหรับภาษีอากรจะยกเว้นให้ได้อีกเมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามประมวลรัษฎากรกำหนดไว้ ส่วนกรณีบุคคลอื่นเป็นผู้โอนไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ค่าตอบแทน จะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือไม่อยู่ระหว่างพิจารณา ผลเป็นประการใด จะได้แจ้งให้ทราบต่อไป

๒. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งหนังสือส่งมอบการครอบครองและยินยอมให้ใช้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินจากเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชนหรือผู้อำนวยการสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาซึ่งเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริม

การศึกษาเอกชนมอบหมาย (ตามคำนิยามในมาตรา ๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในสารบัญชีทะเบียนของที่ดินแปลงที่แจ้งมาว่า “เมื่อมีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ให้แจ้งคู่กรณีรับทราบถึงการมีสิทธิในการใช้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงเรียน ตามนัยมาตรา ๑๕๙ (๒) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ.๒๕๕๐” และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ และโดยที่บทบัญญัติมาตรา ๑๕๙ (๒) มิได้ห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือห้ามมิให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ฉะนั้น หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบตามที่หมายเหตุไว้ หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

โรงเรียนเอกชน

พ.ศ.๒๕๕๐

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

เป็นปีที่ ๖๒ ในรัชการปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๒๕

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“โรงเรียน” หมายความว่า สถานศึกษาของเอกชนที่จัดการศึกษาไม่ว่าจะเป็นโรงเรียนในระบบหรือโรงเรียนนอกระบบ ที่มีใช่เป็นสถาบันอุดมศึกษาของเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน

“โรงเรียนในระบบ” หมายความว่า โรงเรียนที่จัดการศึกษาโดยกำหนดจุดมุ่งหมาย วิธีการศึกษา หลักสูตร ระยะเวลาของการศึกษา การวัดและประเมินผลซึ่งเป็นเงื่อนไขของการสำเร็จการศึกษาที่แน่นอน

“โรงเรียนนอกระบบ” หมายความว่า โรงเรียนที่จัดการศึกษาโดยมีความยืดหยุ่นในการกำหนดจุดมุ่งหมาย รูปแบบ วิธีการจัดการศึกษา ระยะเวลาของการศึกษา การวัดและประเมินผลซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญของการสำเร็จการศึกษา

ฯลฯ

“ผู้รับใบอนุญาต” หมายความว่า ผู้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียน

ฯลฯ

“ผู้อุปถัมภ์” หมายความว่า เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน หรือผู้อำนวยการสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาซึ่งเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชนมอบหมาย

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน

ฯลฯ

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้ไม่ใช้บังคับแก่

(๑) สถานศึกษาที่มีนักเรียนรวมกันไม่เกินเจ็ดคน

(๒) สถานศึกษาที่คณะสงฆ์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การศึกษาอบรม และสั่งสอนพระธรรมวินัย

(๓) สถานศึกษาอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวงตามข้อเสนอของคณะกรรมการ

ฯลฯ

หมวด ๒

โรงเรียนในระบบ

ส่วนที่ ๑

การจัดตั้งและเปิดดำเนินการ

ฯลฯ

มาตรา ๒๓ ผู้ขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนในระบบต้องมีหลักฐานแสดงได้ว่าเมื่อได้รับอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนในระบบแล้ว โรงเรียนจะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือสิทธิเก็บกินที่มีกำหนดเวลาไม่น้อยกว่าสิบปีหรือสิทธิการเช่าที่มีสัญญาเช่าไม่น้อยกว่าสิบปี

ในกรณีที่ที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนในระบบเป็นที่ดินของส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ วัดตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์หรือองค์กรทางศาสนาอื่น ผู้ขอรับใบอนุญาตจะแสดงหลักฐานการอนุญาตให้ใช้ที่ดินอย่างอื่นที่มีสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาน้อยกว่าสิบปีก็ได้

ที่ดินตามวรรคหนึ่งต้องมีขนาดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๔ เมื่อได้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนในระบบแล้ว ให้โรงเรียนในระบบเป็นนิติบุคคลนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตและให้ผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้แทนของนิติบุคคล

มาตรา ๒๕ เมื่อโรงเรียนในระบบเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๒๔ แล้ว ให้ผู้รับใบอนุญาตดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) โอนกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิการเช่าที่ปลอดจากภาระผูกพันอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุไว้ในคำขอรับใบอนุญาต ให้แก่โรงเรียนในระบบภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต

ฯลฯ

ในกรณีที่ดินที่จะโอนหรือที่เป็นของโรงเรียนในระบบมีจำนองเป็นประกันหนี้ที่เกิดจากการดำเนินการจัดตั้งโรงเรียนในระบบหรือหนี้ของโรงเรียนในระบบ มิให้ถือว่าที่ดินนั้นมีการะผูกพันตาม (๑)

ฯลฯ

มาตรา ๒๗ การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบเพื่อประโยชน์ในการจัดการศึกษา ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวงตามประมวลกฎหมายที่ดินและภาษีอากรตามที่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามประมวลรัษฎากรกำหนดไว้

การยกเว้นค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งให้รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์กลับคืนให้กับผู้รับใบอนุญาต เมื่อโรงเรียนในระบบเลิกกิจการ

ฯลฯ

ส่วนที่ ๑๐

การเลิกกิจการและการชำระบัญชี

มาตรา ๑๑๓ โรงเรียนในระบบเลิกกิจการ เมื่อ

(๑) ผู้รับใบอนุญาตหรือทายาท แล้วแต่กรณี ได้รับอนุญาตให้เลิกกิจการโรงเรียนในระบบ หรือ

(๒) ผู้รับใบอนุญาตถูกเพิกถอนใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนในระบบ

ฯลฯ

มาตรา ๑๑๕ เมื่อโรงเรียนในระบบเลิกกิจการตามมาตรา ๑๑๓ ให้คณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการควบคุมโรงเรียนในระบบ แล้วแต่กรณี แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อชำระบัญชีของโรงเรียนในระบบ และให้นำความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในระหว่างการชำระบัญชี ให้ถือว่าโรงเรียนในระบบนั้นยังคงตั้งอยู่ตราบเท่าเวลาที่จำเป็นเพื่อการชำระบัญชี

เมื่อได้ชำระบัญชีตามวรรคหนึ่งแล้วถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่ให้คืนแก่ผู้รับใบอนุญาต

ฯลฯ

บทเฉพาะกาล

ฯลฯ

มาตรา ๑๕๙ ให้โรงเรียนที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๒๕ ซึ่งมีอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นโรงเรียนในระบบหรือโรงเรียนนอกระบบแล้วแต่กรณี ตามพระราชบัญญัตินี้ และให้ถือว่าผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้แทนของนิติบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ ให้ผู้รับใบอนุญาตดำเนินการจัดทำตราสารจัดตั้งของโรงเรียนในระบบตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันและดำเนินการให้มีคณะกรรมการบริหารตามมาตรา ๓๐ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ผู้รับใบอนุญาตจะต้องดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการศึกษาของโรงเรียนในระบบอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(๑) โอนที่ดิน เงินและทรัพย์สินอื่น ๆ แก่โรงเรียนให้เพียงพอในการดำเนินการเรียนการสอน ตามเกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดไว้สำหรับหลักสูตรที่เปิดทำการสอน และตามที่ได้รับอนุญาตตามบัญชีทรัพย์สินที่ผู้รับใบอนุญาตจัดทำขึ้นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและผู้อนุญาต อนุญาตให้ขยายเวลาออกไปตามควรแก่กรณี ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินหนึ่งปี หรือ

(๒) ทำหนังสือส่งมอบการครอบครองและยินยอมให้ใช้ที่ดินและสิ่งก่อสร้างตามบัญชีที่ผู้รับใบอนุญาตจัดทำขึ้นให้แก่โรงเรียนเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการโรงเรียนต่อไป โดยมีเงื่อนไขว่าผู้รับใบอนุญาตจะต้องไม่กระทำการอันใดอันเป็นการเพิ่มภาระแก่ที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินเกินกว่าที่เป็นอยู่ แล้วแจ้งให้ผู้อนุญาตทราบเพื่อแจ้งไปยังสำนักงานที่ดินที่โรงเรียนตั้งอยู่เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินรับทราบและแจ้งให้แก่ผู้ที่จะมาทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนั้นได้รับทราบถึงการมีสิทธิในการใช้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงเรียนภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ในกรณีที่มีหนี้สินหรือภาระผูกพันอยู่กับทรัพย์สินที่มอบสิทธิการครอบครอง
ให้แก่โรงเรียนตาม (๒) ซึ่งผู้รับใบอนุญาตแจ้งว่าเป็นหนี้สินที่เกิดจากหรือเกี่ยวกับการ
ดำเนินงานของโรงเรียน ให้โรงเรียนรับโอนมาเฉพาะหนี้สินที่เกิดจากการดำเนินงาน
ของโรงเรียนโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหาร แล้วให้แจ้งผู้อนุญาตทราบ
ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ในกรณีที่ผู้รับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองแล้วแต่กรณี
ให้ผู้อนุญาตสั่งเพิกถอนใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนโดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ถูกเพิกถอนทราบ
และให้นำความในมาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๑๐๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การดำเนินการตามมาตรา นี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
ที่คณะกรรมการกำหนด

ฯลฯ

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๙๙๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้
อยู่ในปัจจุบันฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๑๑๒ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐
สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี
ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งหนังสือคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
และภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม มาเพื่อ
แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบ และใช้เป็นคู่มือ
ประกอบการปฏิบัติงาน นั้น

เนื่องจากขณะนี้ กำหนดเวลาการลดค่าธรรมเนียมในมาตรการส่งเสริม
ตลาดบ้านมือสองได้สิ้นสุดบังคับใช้แล้ว แต่มาตรการอื่น ๆ ยังคงมีผลบังคับใช้อยู่
ประกอบกับคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑
ให้ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด เหลือร้อยละ
๐.๐๑ ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และลดค่าธรรมเนียมการโอน
อาคารสำนักงาน รวมทั้งได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ
สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นการทั่วไปจากร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) เหลือร้อยละ
๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ซึ่งการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑
และวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ รวมทั้งการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา
ดังกล่าวมีผลใช้บังคับไปจนถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒ กรมที่ดินจึงได้จัดทำคู่มือการ
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรีขึ้นใหม่โดยคงไว้และเพิ่มเติม
เฉพาะมาตรการที่ยังมีผลบังคับใช้อยู่ รายละเอียดปรากฏตามหนังสือคู่มือฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
ที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบและใช้เป็นคู่มือประกอบการปฏิบัติงานแทนคู่มือ
ที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึงต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธ์ชัย วิจักขณะ

(ชันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวง มหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี - อากร	แนวทางปฏิบัติ
๑.	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขาย ตามมติ คณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑	๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ จำนวน ๒ ฉบับ (ใช้บังคับตั้งแต่วัน ที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ ในกรณีดังนี้ ๑. การโอนและการจำนอง ที่ดิน อาคาร (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์) หรือ อาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการ จัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การ ของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการ จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๒. การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนอง ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ๓. การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนอง ห้องชุดในอาคารชุด	๑. ภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ เรียกเก็บปกติ ๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณี อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย เรียกเก็บร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามพระราช บัญญัติ ก ๓ (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ใช้บังคับตั้งแต วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒)	๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕๔/ว๔๕๖๕ ลว.๒๘ มีนาคม ๒๕๕๑ ๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕ /ว ๘๖๘๔ ลว. ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑ ๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๘๗ ลว. ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
มิถุนายน ๒๕๕๑

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวง มหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี - อากร	แนวทางปฏิบัติ
๒.	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารสำนักงานตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑	๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไปจนถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการจดทะเบียนโอนสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารสำนักงาน โดยต้องเป็นอาคารหรืออาคารพร้อมที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือได้รับแจ้งการก่อสร้าง เป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร หรืออาคารที่เดิมได้รับใบอนุญาตให้ใช้เพื่อการอื่น ต่อมาได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ มาเป็นสำนักงาน แต่สำหรับอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นอาคารสำนักงาน พังอาคารไม่อยู่ในข่ายได้รับลด ค่าธรรมเนียม	๑. ภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ เรียกเก็บปกติ ๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย เรียกเก็บร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามพระราชบัญญัติภาษีฯ (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ.๒๕๕๑ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒) ๒) หนึ่งสิ้อกรมที่ดิน	๑) หนึ่งสิ้อกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท. ๐๕๐๕.๔/๔๖๖๕ ลว.๒๘ มีนาคม ๒๕๕๑ ๒) หนึ่งสิ้อกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท. ๐๕๐๕/ว ๔๖๘๔ ลว.๓๑ มี.ค. ๒๕๕๑)

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
มิถุนายน ๒๕๕๑

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวง มหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี - อากร	แนวทางปฏิบัติ
๓.	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ตามมติ คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑	๓๐ เมษายน ๒๕๕๑ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการ จดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริม- ทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และ อาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าว พร้อมที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งไร่ และมีโยกที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดินหรือดำเนินการจัดสรร ที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การ ของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการ จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย	๑. ภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ เรียกเก็บปกติ ๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณี อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย เรียกเก็บร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามพระราช บัญญัติฯ ฯ (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ใช้บังคับตั้งแต่ วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒)	๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๑๖๘๑ ลว. ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๑๑๘๘๗ ลว. ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๑

สำนักงานการทะเบียนที่ดิน
มิถุนายน ๒๕๕๑

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวง มหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี - อากร	แนวทางปฏิบัติ
๔.	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งเป็นองค์การกุศลสาธารณะ	๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๔๕ เป็นต้นไป โดยไม่มี กำหนดเวลาสิ้นสุด ของการบังคับใช้)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับกรณี ยกให้อสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมถึงห้องชุด) แก่มูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งเป็นองค์การ กุศลสาธารณะ ตามประกาศ กระทรวงการคลัง เฉพาะในส่วนที่ มูลนิธิหรือสมาคม ฯ ได้มา เมื่อรวมกับ ที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ ส่วนที่เกิน ๒๕ ไร่ เรียกเก็บในอัตราปกติ	เรียกเก็บปกติ	๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๓๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ๒) ประกาศกระทรวง การคลัง ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๕ และประกาศกระทรวง การคลัง (ฉบับที่ ๒) (รายชื่อ) ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๕ และ ฉบับแก้ไข

สำนักงานการทะเบียนที่ดิน
มิถุนายน ๒๕๕๑

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวง มหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี - อากร	แนวทางปฏิบัติ
๕.	การโอนอสังหาริมทรัพย์และ ห้องชุดอันเนื่องมาจากดำเนิน การตามคำขอประนอมหนี้ หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ ที่ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย	(ปัจจุบันประกาศ กระทรวงมหาดไทย กรณีนี้ทุกฉบับสิ้นสุด การใช้บังคับแล้ว)	เรียกเก็บร้อยละ ๒	ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากร- แสตมป์ตามพระราชบัญญัติกา ว่าด้วย การยกเว้นรัฐาการ (ฉบับที่ ๓๔๐) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป โดยไม่มี กำหนดเวลาสิ้นสุดของการ บังคับใช้	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๖๘๗๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๒

สำนักงานการทะเบียนที่ดิน
มิถุนายน ๒๕๕๑

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวง มหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี – อากร	แนวทางปฏิบัติ
๗.	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม	๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๑)	สำหรับกรณีเจ้าของที่ดินขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ส.ป.ก.เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ กรณี ส.ป.ก.ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ๑) ส่วนที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ขาย) หรือเกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย (ครึ่งหนึ่ง) เรียกเก็บอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ๒) ส่วนที่ ส.ป.ก.มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บ ตามมาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๘	- กรณีเจ้าของที่ดินขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ส.ป.ก.เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ - กรณี ส.ป.ก.ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีอากร	๑) หนังสือกรมที่ดิน ตัวหนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๖๖๐๒ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๙ ๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ ว ๒๙๒๕๙ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๔๙

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
มีกฎหมาย ๒๕๕๑

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวง มหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี - อากร	แนวทางปฏิบัติ
๘.	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายว่าด้วยและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารถุด กรณีการโอนและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดตามกฎหมายมาตรา ๖๖ และห้องชุดตามมาตรา ๖๗	๕ มกราคม ๒๕๕๐ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๕๐ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๒)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอน (ขาย แลกเปลี่ยน ให้ รวมถึงการโอน มรดกให้แก่ทายาท) และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส ปัตตานี ยะลา สตูล และสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอนาทวี อำเภอสะบ้าย้อย และอำเภอเทพา การลดค่าธรรมเนียมการจำหน่ายรวมถึงการโอนสิทธิการรับจำนองด้วย ส่วนการจดทะเบียนโอนเข้าระหัดและโอนชำระหนี้จำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๖ ตามมาตรการนี้แต่อย่างใด	๑. อากรแสตมป์เรียกเก็บปกติ ๒. ลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชบัญญัติออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๖๖) พ.ศ. ๒๕๕๐ มีผลตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๐ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๒ รายละเอียดให้ศึกษาจากหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๑	๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๗๐๗ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๓๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๐ ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๕๖ ลง.๑๘ มกราคม ๒๕๕๑ ๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖ ลง.๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
มีนาคม ๒๕๕๑

คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวง มหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี - ออกร	แนวทางปฏิบัติ
๙.	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การจำนองสำหรับการให้สินเชื่อ ฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือ มหันตภัยอื่น	ระเบียบกระทรวง มหาดไทย ว่าด้วย หลักเกณฑ์เกี่ยวกับ การจดทะเบียน จำนอง สำหรับการ ให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟู ความเสียหายจาก อุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือ มหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ลงวันที่ ๓ มินาคม ๒๕๕๒ (ใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป โดยไม่มีกำหนดเวลา สิ้นสุดของการบังคับใช้)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ กรณีจำนอง อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมาย ที่ดิน (ไม่รวมถึงห้องชุดตามกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุด) สำหรับการให้สินเชื่อ เพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ๙ ข้อ ๒ (๗) (ญ) และ ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วย หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหาย จากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือ มหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒	_____	๑) ระเบียบ กระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒ เวียนโดย หนังสือกระทรวง มหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๒/ว ๖๐๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๒ ๒) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๔๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
มิถุนายน ๒๕๕๑

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๖๖๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง การซื้อขายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการจดทะเบียนนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๒๔ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และโอนชำระหนี้จำนองที่ดินซึ่งมีการเช่ามาเพื่อทำมาก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก.ตำบล ว่าผู้เช่าไม่แสดงความจำนงจะซื้อภายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อ หรือแสดงความจำนงจะซื้อ แต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันหรือเวลาที่ คชก.ตำบล กำหนด นั้น

เนื่องด้วยขณะนี้ข้าพเจ้าปรากฏตามหน้าหนังสือพิมพ์รายวันเกี่ยวกับการซื้อที่ดินในประเทศไทยของต่างชาติในหลายพื้นที่และหลายรูปแบบ และกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าแนวทางปฏิบัติข้างต้นเป็นวิธีการหนึ่งที่จะช่วยป้องกันการซื้อที่ดินของตัวแทนคนต่างชาติได้อีกทั้งยังถือเป็นการบังคับใช้พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้เกิดผลในทางปฏิบัติมากยิ่งขึ้นด้วย

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และโอนชำระหนี้จำนองที่ดินซึ่งเป็นที่ดิน ให้สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า ที่ดิน

ดังกล่าวมีการเช่าเพื่อทำนาอยู่หรือไม่ หากปรากฏว่าที่ดินนั้นมีการเช่าเพื่อทำนา ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึงโดยเฉพาะข้อ ๔ ซึ่งเวียนมาให้ทราบ
อีกครั้งหนึ่งอย่างเคร่งครัดทุกราย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บุญเขต คิตเห็น**

(นายบุญเขต คิตเห็น)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๒๖๗๒๐

กรมที่ดิน

๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔

เรื่อง การจดทะเบียนนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พ.ศ. ๒๕๒๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่บัดนี้ ได้มีพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔
ใช้บังคับและพระราชบัญญัติฉบับนี้ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ แล้ว
กรมที่ดินจึงเห็นสมควรยกเลิกการปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๐๗๒๑๕
ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๑๘ เรื่อง การจดทะเบียนขายที่ดินตามพระราชบัญญัติ
ควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ และให้ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ
การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้รับจดทะเบียนไว้ในประเภท “เช่าเพื่อทำนา”

๒. การจดทะเบียนตาม ๑ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓
แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

๓. กรณีได้ทำหลักฐานการเช่าต่อ คชก.ตำบล ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราช
บัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

๓.๑ เมื่อ คชก.ตำบล ได้แจ้งการเช่ามายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมตามแบบ
ข้อความดังนี้

“บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า
กับ..... ผู้เช่า มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่ เดือน
พ.ศ. ตามหนังสือแจ้งของ คชก.ตำบล ฉบับลงวันที่
เดือน.....พ.ศ.

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

เสร็จแล้วให้ขีดเส้นค้นรายการอย่างเช่น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามแบบวิธีการทะเบียน

อนึ่ง ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือมาบันทึกด้วยให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือมาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกันเว้นแต่ช่องลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อ ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จดบันทึกข้อความนั้น

๓.๒ ถ้ามีการบันทึกไว้ตาม ๓.๑ ต่อมาได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่ามาอีก ก็ให้บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลง อนุโลมปฏิบัติตาม ๓.๑

๔. เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๑ สอบสวนคู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ข้อ ๖ ว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่บ้าน ที่สวน ที่นา ฯลฯ หากที่ดินแปลงเดียวกันใช้ประโยชน์หลายประเภท ก็ให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท เช่น ที่บ้าน - สวน ที่สวน - นา ฯลฯ ส่วนที่ไร่นั้นให้รวมไว้ในประเภทที่นา แต่ควรเขียนไว้ในวงเล็บดังนี้ คือ ที่นา (ไร่) แล้วหมายเหตุประเภทของที่ดินด้วยอักษรสีแดงไว้มุมบนด้านขวาของ ท.ด. ๑ ด้วย

ถ้าการสอบสวนปรากฏว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันเป็นที่ดินประเภทอื่นซึ่งไม่ใช่ที่นาหรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือเพียงบางส่วน แต่ไม่มีการเช่ามาเพื่อทำนากันอยู่ก่อนหรือมีการเช่ามาเพื่อทำนากันอยู่ก่อน แต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อย ก็ให้ลงไว้ในข้อ ๖ ของ ท.ด. ๑ ด้วย แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอต่อไป เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยว่าที่ดินดังกล่าวจะเป็นที่นาทั้งแปลงหรือเพียงบางส่วนหรือเป็นที่นาซึ่งมีการเช่ามากันอยู่ก่อน หรือเช่ามาเพื่อทำนาเป็นส่วนใหญ่ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริงได้ตามอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติเพื่อดำเนินการต่อไปได้ ก็ให้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก.ตำบล) พิจารณาก่อน

๔.๒ ในกรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม ๑ หรือ ๓ หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากการสอบสวนปรากฏว่ามีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนากายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกัน หรือเวลาที่ คชก. ตำบล กำหนด

๔.๓ ในกรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม ๑ หรือ ๓ หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากการสอบสวนปรากฏว่ามีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ แต่การเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่าตามมาตรา ๓๗ และยังอยู่ภายในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่าได้ลงมือทำประโยชน์ในนาตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๒๔ ให้ดำเนินการตาม ๔.๒ ด้วย

๕. การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอน ชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดิน ให้ถือเป็นการขาย จึงให้ดำเนินการตาม ๔ เช่นเดียวกัน

๖. การปฏิบัติตามนัยที่กล่าวมาใช้แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐ หน่วยงาน ของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้ให้เช่า

อนึ่ง ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาและทำความเข้าใจพระราชบัญญัติ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๒๔ โดยเฉพาะบทวิเคราะห์ศัพท์ในพระราชบัญญัติ ดังกล่าวประกอบด้วย

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและ ถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) **ศิริ เกวลินสฤษฎ์**
(นายศิริ เกวลินสฤษฎ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน
โทร ๒๒๒๖๑๓๑ ต่อ ๒๓๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๖๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

- เรื่อง** แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และ
วันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
- อ้างอิง** ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๖๘๔ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๘๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม
๒๕๕๑
- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ตัวอย่างวิธีการคำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองอาคาร
ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ พร้อมที่ดิน
หลายแปลง แต่อาคารนั้นตั้งอยู่บนที่ดินบางแปลง

ตามหนังสือที่อ้างอิง กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติในการลดหย่อนค่า
ธรรมเนียมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑
และวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับข้อหารือจากประชาชนและสำนักงานที่ดินหลายแห่งว่า
กรณีดังต่อไปนี้อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีหรือไม่

๑. การจดทะเบียนประเภท “ขายเฉพาะส่วน” และ “กรรมสิทธิ์รวม (มีค่า
ตอบแทน)”

๒. การจดทะเบียนขายและจำนองอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด
บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์) พร้อมที่ดินหลายแปลง (ที่อยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน
หรือไม่ติดต่อกัน) ซึ่งมีเนื้อที่รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่ และมีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการ
จัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจ
หน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แต่ปรากฏว่าอาคารนั้นตั้งอยู่บนที่ดินเพียงบางแปลง
เท่านั้น

๓. การจดทะเบียนขายที่ดินแปลงที่แบ่งแยกมาจากที่ดินจัดสรรพร้อมกับอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์)

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. โดยที่การลดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ห้องชุด และอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ตลอดจนเพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และการจดทะเบียนประเภทขายเฉพาะส่วนและประเภทกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน) ก็จัดอยู่ในประเภทขาย ดังนั้น การลดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายมติดังกล่าวจึงครอบคลุมไปถึงการจดทะเบียนประเภทขายเฉพาะส่วน และกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน) ด้วย

๒. กรณีขายและจำนองอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์) พร้อมที่ดินหลายแปลง (ที่อยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันหรือไม่ติดต่อกัน) ซึ่งมีเนื้อที่รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่ และมีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แต่ปรากฏว่าอาคารนั้นตั้งอยู่บนที่ดินเพียงบางแปลงเท่านั้น กรณีเช่นนี้ การโอนขายจะได้รับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะการจดทะเบียนขายอาคารพร้อมที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งของอาคารซึ่งมีเนื้อที่รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่เท่านั้นส่วนที่ดินแปลงที่มีใช้ที่ตั้งของอาคาร แม้จะขายรวมกันเป็นสัญญาขายฉบับเดียวกันต้องถือเป็นที่ดินเปล่า ซึ่งการขายที่ดินเปล่าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ แต่อย่างใด สำหรับกรณีที่มีการจำนองต่อมาด้วย วิธีการคำนวณเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองในกรณีนี้จะได้รับลดค่าธรรมเนียมการจำนองเฉพาะอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารซึ่งมีเนื้อที่รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่ตามหลักเกณฑ์เท่านั้น ส่วนอื่นนอกจากนี้ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ ทั้งนี้ การคำนวณให้ใช้วิธีเทียบบัญญัติไตรยางค์ตามตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมนี้

๓. กรณีแบ่งแยกที่ดินจัดสรร แล้วจดทะเบียนขายที่ดินแปลงแยก ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ เนื่องจากที่ดินแปลงที่แยกจากที่ดินจัดสรรมิใช่ที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต และการขายที่ดินเปล่าก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ แต่ถ้าเป็นการขายที่ดินแปลงแยกนั้นพร้อมกับอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์) ย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บุญเขต คิตเห็น**
(นายบุญเขต คิตเห็น)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

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

**ตัวอย่างวิธีการคำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนอง
กรณีจำนองอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์)
พร้อมที่ดินหลายแปลง แต่อาคารนั้นตั้งอยู่บนที่ดินเพียงบางแปลง**

กรณีตัวอย่าง จำนองบ้านเดี่ยวสองชั้น พร้อมที่ดินจำนวน ๓ แปลงซึ่งอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน (หรือไม่ติดต่อกัน) จำนวนเงินจำนอง ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ข้อมูลประกอบการพิจารณา

๑. บ้านและที่ดินที่จำนองไม่ได้อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและไม่ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

๒. ผู้จำนองซื้อบ้านและที่ดินที่จำนองมาในระหว่างมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ ใช้บังคับ (มติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒)

๓. ที่ดินทั้งสามแปลงมีเนื้อที่รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่ แต่บ้านตั้งอยู่บนที่ดินสองแปลงเท่านั้น ส่วนอีกแปลงเป็นที่ดินเปล่า

๔. ราคาประเมินบ้าน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ที่ดินแปลงละ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมินบ้านและที่ดินรวมกันเท่ากับ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

หลักเกณฑ์ แม้บ้านและที่ดินที่จำนองจะไม่ได้อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและไม่ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แต่เมื่อเป็นการจำนองบ้านเดี่ยวสองชั้นพร้อมที่ดินที่ซื้อมาในระหว่างมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับ กรณีย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ เฉพาะบ้านและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของบ้านจำนวน ๒ แปลงซึ่งมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งไร่ ส่วนที่ดินอีกแปลงที่ไม่ได้เป็นที่ตั้งบ้านถือเป็นที่ดินเปล่า ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ

วิธีการคำนวณหาจำนวนเงินจำนองที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม หาค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินจำนองบ้านพร้อมที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งบ้านซึ่งจะได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ โดยนำจำนวนเงินจำนองทั้งหมดคือ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท คูณด้วยราคาประเมินบ้านและที่ดิน ๒ แปลงที่เป็นที่ตั้งของบ้าน คือ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท หาดด้วยราคาประเมินบ้านและที่ดินทั้งหมดรวมกันคือ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

สูตรการคำนวณ

จำนวนทุนทรัพย์จำนวนที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม =

$$= \frac{(\text{จำนวนเงินจำนวนทั้งหมด}) \times (\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินเฉพาะแปลงที่ตั้งอาคาร (เนื้อที่รวมไม่เกินหนึ่งไร่)})}{(\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินทั้งหมด})}$$

$$= \frac{๔,๐๐๐,๐๐๐ \times ๔,๐๐๐,๐๐๐}{๕,๐๐๐,๐๐๐}$$

= ๓,๒๐๐,๐๐๐ บาท เป็นจำนวนเงินจำนวนที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จำนวนเงิน

จำนวนที่เหลือ ๘๐๐,๐๐๐ บาท เรียกเก็บในอัตราปกติ

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอังสวาล์ กทม.๑๐๒๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง

การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน

ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย

ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว โดยกำหนดให้สอบสวนถึงที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น และที่มาของเงินซึ่งบริษัทนำมาซื้อที่ดิน นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และป้องกันการหลีกเลียงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวจึงเห็นควรขอความร่วมมือและวางมาตรการเพิ่มเติมเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้วขอรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถ้ามีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย นำมาซื้อหุ้น

(๒) กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้วขอรับโอนที่ดินโดยไม่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เช่น คนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าวเป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่มีอาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง

เช่น อาชีพเป็นทนายความ หรือนายหน้าให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย นำมาซื้อหุ้น

(๓) กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจำหน่ายที่ดินให้สอบสวนโดยละเอียดถึงที่มาของเงินซึ่งนิติบุคคลนำมาซื้อที่ดิน

โดยการสอบสวนที่มาของเงินตาม (๑) , (๒) และ (๓) ให้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดไว้ในหนังสือที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด

(๔) การรับโอนที่ดินของบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ต้องดำเนินการตาม (๑), (๒) และ (๓) แต่อย่างใด

(๕) กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว ให้สอบสวนว่ามีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่

(๖) ขอให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการประชาสัมพันธ์ให้ทราบทั่วกันว่า ผู้ใดถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานและฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคล มีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ และ ๑๑๒ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและต้องจำนำที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำนำที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำนำที่ดินนั้น ทั้งนี้ เนื่องจากตัวอย่างบันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้นและตัวแทนนิติบุคคลผู้ซื้อที่ดินตามหนังสือที่อ้างถึง มีข้อความเกี่ยวกับความผิดทางอาญายังไม่ครอบคลุมและไม่ตรงกับที่จะให้ประชาสัมพันธ์ จึงให้ยกเลิกตัวอย่างบันทึกถ้อยคำดังกล่าว และให้ใช้ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำตามสิ่งที่ส่งมาด้วยแทน

อนึ่ง ถ้ารายใดสอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**

(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๓๓



(ท.ด.๑๖)

บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย)
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. ข้าพเจ้าเป็นผู้แทนของบริษัท..... ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ซื้อที่ดินแปลง
ดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน.....หุ้น มีมูลค่า.....บาท บริษัทประกอบกิจการ
ตามวัตถุประสงค์ข้อ..... มีรายได้ปีละ.....บาท (.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน
(งบดุลของบริษัท/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นบริษัทนำมาจาก (รายได้ของบริษัท/กู้ยืมมา/ฯลฯ) ปรากฏตาม
หลักฐานรายงานการประชุมและ (งบดุลของบริษัท/สัญญากู้ยืม/ฯลฯ)

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด
ข้าพเจ้าทราบว่ากรถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗
และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ
ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อ
ไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ

ให้แนบหลักฐานที่อ้าง

มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ..... ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)
กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์

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

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด
 ข้าพเจ้าทราบว่าการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓
 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗
 และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ
 ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อ
 ไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง
 มาประกอบการพิจารณา

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....พยาน
 ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



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 การขอได้มา

ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทหรือที่อยู่อาศัย มิได้นำไปค้าหากำไร หรือนำไปให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน แปลง เนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา

๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น

ไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้น ตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้ เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้นไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว แต่อย่างใด

๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

ข้าพเจ้าทราบดีว่าการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๒ (๑) และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสาร ราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๔. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ เนื้อที่ที่ซื้อไม่ควรเกิน

หนึ่งไร่

ลงชื่อ..... ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

๘๑๒

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๖๕๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง บริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างอิง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๔๔๕๓ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๖๓๙๘ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖

ตามหนังสือที่อ้างอิง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด โดยการรับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน และโดยการรับชำระหนี้ และตามหนังสือที่อ้างอิง ๓. กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า กรณีนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอได้มาซึ่งที่ดิน ถ้านิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นหรือทุนของคนต่างด้าวตั้งแต่ ๔๐ % ขึ้นไป ไม่ต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วแต่กรณีพิจารณาสั่งการก่อนแต่อย่างใด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงเรียนมาเพื่อขอความเข้าใจว่า กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีได้มาโดยการรับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงินตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ หากเป็นการรับซื้อหรือรับโอนซึ่งเป็นที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ เพราะถือว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ แต่หากเป็นกรณีการรับซื้อหรือรับโอนซึ่งเป็นห้องชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ หากผลการสอบสวนปรากฏว่าเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่า ๔๙ % หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่า

กึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วการถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดได้ จะต้องเป็นกรณีที่เมื่อถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดซึ่งรวมกันแล้วต้องมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีจำนวนการถือกรรมสิทธิ์ไม่เกินอัตรา ๔๙ % ของเนื้อที่ของหุ้นชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดเท่านั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ หากเป็นกรณีที่รับโอนแล้วจะมีอัตราเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว บริษัทบริหารสินทรัพย์ย่อมจะขอรับโอนหุ้นชุดในกรณีเช่นนี้ไม่ได้

๒. กรณีได้มาโดยการรับชำระหนี้ เป็นการได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นกฎหมายทั่วไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ และถ้าผลการสอบสวนปรากฏว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่า ๔๙ % หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัทบริหารสินทรัพย์จะรับโอนที่ดินไม่ได้ แต่ถ้าเป็นการรับโอนหุ้นชุด มีสิทธิรับโอนได้ตามมาตรา ๑๙ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ แต่ต้องมีอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่เกินที่มาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดไว้เช่นเดียวกันกับข้อ ๑. ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๐๘๙

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๓๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๘๑๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง ว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยวิธีการ COUNTER SERVICE ระหว่าง สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กับ กรมที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓/ว ๑๙๙๔๔ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรมที่ดินได้ส่งสำเนานำบันทึกข้อตกลง ว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยวิธีการ COUNTER SERVICE ระหว่าง สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กับ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงวางแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวข้างต้นและเงื่อนไขในส่วนที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนให้ความสำคัญกับการคุ้มครองสิทธิในข้อมูลส่วนบุคคลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยเคร่งครัด

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่มีสิทธิเรียกใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางได้เฉพาะกรณีปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายในการบริการประชาชนภายใต้ข้อตกลงซึ่งได้แก่ในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน และในการค้นหาที่อยู่ปัจจุบันของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงของที่ดินแปลงที่ขอรังวัดเท่านั้น ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายในบังคับตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ อย่างเคร่งครัด และจะนำไปใช้ในกิจการอื่นนอกเหนือจากข้อตกลงไม่ได้ หากมีการฝ่าฝืนและเกิดความเสียหายแก่เจ้าของข้อมูล พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เรียกใช้ข้อมูลดังกล่าวจะต้องรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและทางอาญา

ในกรณีที่ประชาชนมาขอคัดและรับรองเอกสารข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎร หรือมาขอดำเนินการประการใด ๆ เกี่ยวกับข้อมูลประวัติไม่ว่าจะเป็นของตนเองหรือของบุคคลอื่นก็ตาม อันเป็นการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ข้อมูลนอกเหนือไปจากที่สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครองได้ตกลงอนุญาตให้กรมที่ดินใช้ข้อมูลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอให้ทราบว่าการที่กรมที่ดินได้รับอนุญาตให้ใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรเพียงเท่าที่ตกลงกันไว้เท่านั้น หากผู้ขอจะดำเนินการใดขอให้ไปติดต่อกับสำนักทะเบียนกลาง หรือสำนักทะเบียนอำเภอ หรือสำนักทะเบียนท้องถิ่น ซึ่งเป็นเจ้าของข้อมูลโดยตรงแล้วแต่กรณีต่อไป

๓. ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางแล้ว ให้ตรวจสอบภาพใบหน้าว่าเป็นบุคคลคนเดียวกับผู้มาขอทำนิติกรรมหรือไม่ ส่วนข้อมูลประวัติบุคคล เช่น คำนำหน้านาม ชื่อ สกุล อายุ ชื่อบิดา มารดา เป็นต้น หากได้ข้อมูลที่ไม่ถูกต้องตรงกับข้อมูลในหลักฐานของทางราชการที่ผู้ขอนำมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและเรียกหลักฐานตามระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้จนกว่าจะได้ข้อยุติ แล้วพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๔. ในกรณีที่เครือข่ายการเชื่อมโยงข้อมูลขัดข้อง พนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีหน้าที่ต้องบริการประชาชนตามปกติ โดยทำการสอบสวนจากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิกัษณะ

(ชันธชัย วิกัษณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๙๕๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑

- เรื่อง** การยกเลิกแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
- อ้างอิง** ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๕๘๙ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๑๗
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของ
คนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๕
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖
๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่าปัจจุบันแบบพิมพ์ต่าง ๆ ของกรมที่ดินมีหลายแบบ เป็นจำนวนมากทำให้เป็นปัญหาอุปสรรคในการทำงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งบางแบบ เป็นแบบพิมพ์รุ่นเก่าที่ออกใช้ตามระเบียบ คำสั่ง ที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปแล้ว บางแบบ มีรูปแบบที่สามารถนำมาปรับใช้หรือทดแทนกันได้ อีกทั้งปัจจุบันกรมที่ดินได้มีการนำ เทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการให้บริการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของ พนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้ให้ยกเลิกแบบพิมพ์ที่เกี่ยวกับแบบพิมพ์ด้านงานทะเบียนที่ดิน ดังนี้

๑. ยกเลิกแบบพิมพ์เรื่องรายละเอียดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวน สิทธิในที่ดินประเภท..... (ท.ด.๑ อ) โดยให้ใช้แบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ที่อ้างถึง ๔. แทน สำหรับแบบพิมพ์ ท.ด.๑ อ ที่เหลืออยู่ให้ทำลายตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. ๒๕๒๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

๒. ยกเลิกแบบพิมพ์หนังสือนำส่งประกาศ (ท.ด.๔ ก) โดยให้ใช้แบบพิมพ์ หนังสือนำส่งประกาศ (ท.ด.๔) มาปรับใช้แทน ทั้งนี้ ก่อนยกเลิกให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๔ ก ที่เหลืออยู่จนหมดก่อน แล้วจึงนำแบบพิมพ์ ท.ด.๔ มาใช้ โดยให้ใช้ทั้งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา

สำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอและกิ่งอำเภอ และให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑.

๓. ยกเลิกแบบพิมพ์สารบัญเอกสาร (ท.อ.๑๑) โดยให้ใช้แบบพิมพ์กระดาษย่อเรื่องสารบบ (ท.ด.๒๙) มาปรับใช้แทน ทั้งนี้ ก่อนยกเลิกให้ใช้แบบพิมพ์ ท.อ.๑๑ ที่เหลืออยู่จนหมดก่อน แล้วจึงนำแบบพิมพ์ ท.ด.๒๙ มาใช้ โดยให้ใช้ทั้งสำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขาสำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอและกิ่งอำเภอ

๔. ยกเลิกแบบพิมพ์ทะเบียนที่ดินคนต่างด้าว โดยให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำเป็นบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหนังสือที่อ้างถึง ๓.และการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ฯ ที่อ้างถึง ๒. สำหรับแบบพิมพ์ทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวที่เหลืออยู่ให้ทำลายตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยงานสารบรรณ พ.ศ. ๒๕๒๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

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

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๙๕๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างภาษีอากร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ๑. สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๒๔/๒๒๕๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑
๒. สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๒๗/มจ/ว.๔๑๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๑

ด้วยกรมที่ดินแจ้งให้กรมสรรพากรทำความเข้าใจกับเจ้าหน้าที่เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กรณีเจ้าหน้าที่ของกรมสรรพากรขอให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการทำนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร ว่าเจ้าพนักงานที่ดินจะทำการอายัดที่ดินให้ได้ต่อเมื่อได้รับแจ้งคำสั่งอายัดจากผู้มีอำนาจตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรเท่านั้น

บัดนี้ ได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ว่า ได้ข้อมความเข้าใจและการปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการออกคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรให้สรรพากรภาค (ทุกภาค) ทราบและถือปฏิบัติแล้ว รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการอายัดที่ดินตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรระหว่างเจ้าหน้าที่กรมที่ดินกับเจ้าหน้าที่กรมสรรพากรเป็นไปในแนวทางเดียวกัน และเพื่อประโยชน์ต่อการจัดเก็บภาษีอากรค้างจึงให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งถือปฏิบัติว่าเมื่อได้รับสำเนาคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นตามในหนังสือกรมสรรพากรที่ส่งมาด้วย ๒. จากสำนักงานสรรพากรพื้นที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและปิดปะคำสั่งห้ามโอนเสมือนได้รับต้นฉบับคำสั่งยึดหรืออายัด โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่องการอายัดที่ดิน ข้อ ๑๙ เสร็จแล้วแจ้งผลการดำเนินการให้สำนักงานสรรพากรพื้นที่นั้นทราบเป็นการประสานงานพร้อมทั้งแจ้งไปด้วยว่าให้จัดส่งต้นฉบับคำสั่งยึดอายัดดังกล่าวมาให้โดยเร็ว เมื่อได้รับ

ต้นฉบับคำสั่งยึดอายัดจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่แล้ว ให้เก็บรวมกับสำเนาคำสั่งที่ส่งมา
ก่อนเข้าไว้ในสารบบ โดยไม่ต้องบันทึกการอายัดซ้ำอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิกักขณะ

(ชันธชัย วิกักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ กค ๐๗๒๔/๒๒๕๕

กรมสรรพากร

๙๐ ถนนพหลโยธิน ๗ แขวงสามเสนใน

เขตพญาไท กรุงเทพฯ ฯ ๑๐๕๐๐

๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างภาษีอากร

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง ๑. หนังสือที่ มท ๐๕๑๕/๓๒๕๗๗ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

๒. หนังสือที่ มท ๐๕๑๕/๑๐๖๔๖ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือที่ กค ๐๗๒๗/มจ/ว.๔๑๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ขอให้กรมสรรพากรทำความเข้าใจกับเจ้าหน้าที่สรรพากรเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กรณีการขอให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการทำนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร จะดำเนินการได้ต่อเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับคำสั่งอายัดจากผู้มีอำนาจตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรแล้ว นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า ได้ข้อความเข้าใจและการปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรแล้วตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **เสาวนีย์ กมลบุตร**

(นางเสาวนีย์ กมลบุตร)

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักมาตรฐานการจัดเก็บภาษี

โทร. ๐ - ๒๒๗๒ - ๘๕๗๔

(สำเนา)

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมสรรพากร สำนักมาตรฐานการจัดเก็บภาษี โทร. ๐ - ๒๒๗๒ - ๘๕๗๓

ที่ กค ๐๗๒๗/มจ/ว.๔๑๒

วันที่ ๑๘ ม.ค. ๒๕๕๑

เรื่อง การระงับการทำนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร

เรียน สรรพากรภาค (ทุกภาค)

ด้วยในการดำเนินการเพื่อระงับการทำนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ กรมสรรพากรต้องขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการให้ ซึ่งกรมที่ดินแจ้งว่า เจ้าพนักงานที่ดิน จะทำการอายัดที่ดินได้จำเป็นต้องมีกฎหมายสนับสนุนให้ทำ การขอความร่วมมือให้ระงับ การทำนิติกรรมไว้พลางก่อนเพื่อมิให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน เป็นการรอนสิทธิเจ้าของที่ดิน

เพื่อให้การดำเนินการระงับการทำนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดย ถูกต้องและมีประสิทธิภาพ กรมสรรพากรขอเรียนว่า เมื่อสอบสวนพบทรัพย์สินให้ดำเนินการ ยึดหรืออายัดตามระเบียบกรมสรรพากร ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บภาษีอากรค้ำ พ.ศ. ๒๕๔๕ และระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ในกรณีที่เห็นว่าผู้ค้างภาษีอากรอาจจะมีการจำหน่ายจ่ายโอน ทรัพย์สินนั้นไปก่อน ก็ให้รีบดำเนินการออกคำสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินเป็นกรณีเร่งด่วน โดยให้ ประสานระหว่างสำนักงานสรรพากรพื้นที่และสำนักงานสรรพากรภาค และเพื่อความรวดเร็ว สำนักงานสรรพากรพื้นที่อาจจะส่งคำสั่งยึดหรืออายัดไปยังสำนักงานสรรพากรภาคลงนามทาง e - mail ได้ และให้สำนักงานสรรพากรภาคส่งคำสั่งยึดหรืออายัดที่ได้ลงนามแล้วทาง โทรสารให้สำนักงานสรรพากรพื้นที่ เพื่อส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องทันทีพร้อมกับ ส่งคำสั่งยึดหรืออายัดต้นฉบับเมื่อได้รับจากสำนักงานสรรพากรภาคด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและแจ้งให้หน่วยเร่งรัดในสังกัดถือปฏิบัติต่อไป

(ลงชื่อ) **เสาวนีย์ กมลบุตร**

(นางเสาวนีย์ กมลบุตร)

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมสรรพากร

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๙๕๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างภาษีอากร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
๑. สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๒๔/๒๒๕๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑
 ๒. สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๒๗/มจ/ว.๔๑๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๑

ด้วยกรมที่ดินแจ้งให้กรมสรรพากรทำความเข้าใจกับเจ้าหน้าที่เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย กรณีเจ้าหน้าที่ของกรมสรรพากรขอให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการทำนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร ว่าเจ้าพนักงานที่ดินจะทำการอายัดที่ดินให้ได้ต่อเมื่อได้รับแจ้งคำสั่งอายัดจากผู้มีอำนาจตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรเท่านั้น

บัดนี้ ได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ว่า ได้ข้อมความเข้าใจและการปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการออกคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรให้สรรพากรภาค (ทุกภาค) ทราบและถือปฏิบัติแล้ว รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการอายัดที่ดินตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรระหว่างเจ้าหน้าที่กรมที่ดินกับเจ้าหน้าที่กรมสรรพากรเป็นไปในแนวทางเดียวกัน และเพื่อประโยชน์ต่อการจัดเก็บภาษีอากรค้างจึงให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งถือปฏิบัติว่าเมื่อได้รับสำเนาคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นตามในหนังสือกรมสรรพากรที่ส่งมาด้วย ๒. จากสำนักงานสรรพากรพื้นที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและปิดปะคำสั่งห้ามโอนเสมือนได้รับต้นฉบับคำสั่งยึดหรืออายัด โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่องการอายัดที่ดิน ข้อ ๑๙ เสร็จแล้วแจ้งผลการดำเนินการให้สำนักงานสรรพากรพื้นที่นั้นทราบเป็นการประสานงานพร้อมทั้งแจ้งไปด้วยว่าให้จัดส่งต้นฉบับคำสั่งยึดอายัดดังกล่าวมาให้โดยเร็ว เมื่อได้รับ

ต้นฉบับคำสั่งยึดอายัดจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่แล้ว ให้เก็บรวมกับสำเนาคำสั่งที่ส่งมาก่อนเข้าไว้ในสารบบ โดยไม่ต้องบันทึกการอายัดซ้ำอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๐๔๔๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้
มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
ซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่าแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ได้ใช้ถือปฏิบัติมาเป็นระยะเวลานานแล้ว
และมีหนังสือสั่งการจำนวนหลายฉบับ ทำให้ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ
ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว และถูกต้องในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่
ซึ่งเป็นการพัฒนากรมที่ดินตามประเด็นยุทธศาสตร์ การพัฒนาระบบการบริหารงานให้มี
ความเป็นเลิศ จึงเห็นสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ ขึ้นใหม่เป็นระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่
สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน ปรากฏรายละเอียดตามระเบียบกรมที่ดินฯ ที่ส่งมาพร้อมนี้

อนึ่ง ขอให้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาและทำความเข้าใจรวมทั้งนาระเบีย
กรมที่ดินดังกล่าวไปปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
ที่ดินและเอกสารพิมพ์อย่างอื่น เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงให้ถูกต้องตามระเบียบที่
เปลี่ยนแปลงไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและ
ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บุญเขต คิตเห็น**
(นายบุญเขต คิตเห็น)
รองอธิบดี รักษาการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖
โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๑ ๓๘๗๓
โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

**ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง
พ.ศ. ๒๕๕๑**

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็วมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๘๖๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๔๙๘
- (๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๑๙๖๗ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๑๒
- (๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗
- (๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๕๔๘ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๔
- (๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๓๗๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๓
- (๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๒๓๔ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๔
- (๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๑๐๙ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐
- (๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๐๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือ
ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการ
ตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒
ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมโฉนดที่ดิน คำพิพากษา
หรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง
และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑
เพื่อเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๗ กรณีที่ผู้ได้มาโดยการครอบครองยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำพิพากษาที่ผู้ขอนำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครอง โดยคำวินิจฉัยของศาลต้องรับฟังได้ว่าผู้ขอได้ครอบครองที่ดินจนได้กรรมสิทธิ์
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๘๒ ซึ่งคำวินิจฉัยดังกล่าวไม่จำเป็นต้อง
เป็นคดีที่ผู้ขอจดทะเบียนฟ้องได้มาโดยการครอบครองแต่อาจเป็นคดีการฟ้องขับไล่ออก
จากที่ดินก็ได้ ซึ่งผู้ขอสามารถนำคำพิพากษาดังกล่าวมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการ
ครอบครองได้

การขอตระเวนได้มาโดยการครอบครองโดยอาศัยคำพิพากษาตามสัญญา ประนีประนอมยอมความที่โจทก์และจำเลยยอมรับกันว่าอีกฝ่ายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง โดยศาลมิได้มีการวินิจฉัยหรือพิพากษาในข้อเท็จจริงว่าผู้ขอตระเวนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับคำขอตระเวนได้มาโดยการครอบครองได้

ข้อ ๘ กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบว่าโฉนดที่ดินที่ผู้ขอตระเวนได้มาโดยการครอบครองมีการจดทะเบียนผูกพันไว้ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบเมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ข้อ ๙ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอตระเวนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครอง”

(๒) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอตระเวนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

(๓) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอตระเวนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุกคนในโฉนดที่ดินกับผู้ได้มาโดยการครอบครอง ได้ตกลงยอมให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ได้มาโดยการครอบครอง)” แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอตระเวนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง และผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินไม่ตกลงให้ผู้ได้มามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินด้วย โดยต้องมีการรังวัดแบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

(๕) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดินที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มตามโฉนดที่ดินทั้งแปลง โดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลระบุให้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่ง และได้กำหนดตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่ และรูปแผนที่ที่แน่นอนอันเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองที่ดินแยกต่างหากจากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ อย่างชัดเจนหากผู้ขอได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนนั้น มีความประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ตนได้มาโดยการครอบครองออกเป็นโฉนดที่ดินใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน”

(๖) กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุงการครอบภาระผูกพันแล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองหรือแบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนไว้ด้วย เช่น มีการจำนองติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง (ครอบจำนอง)” หรือมีภาระจำยอมติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ครอบภาระจำยอม)” เป็นต้น

กรณีการเขียนประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครอง ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ข้อ ๑๐ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การจัดทำคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ ให้จัดทำจำนวนหนึ่งฉบับ และให้เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๑๑ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๙ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น หากมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขอที่แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าทุกชื่อด้วย โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

(๔) กรณีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่งทั้งหมด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในสารบัญชจดทะเบียนทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันว่าผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ข. นาย ม. เป็นเจ้าของ นาย ก. มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย ข. ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) สารະสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๕)

ข้อ ๑๒ กรณีที่ทายาทของผู้ได้มาโดยการครอบครองทั้งโฉนดที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยแจ้งว่าผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ตายไปก่อนการขอจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนในโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทายาทของผู้ได้มาโดยการครอบครองดังกล่าวยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๔ พร้อมกับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ในประเภทได้มาโดยการครอบครอง และบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกตามแบบ ท.ด.๘ โดยให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ (ระบุชื่อเจ้ามรดก) ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และ (ระบุชื่อทายาทผู้รับมรดก) ซึ่งเป็นทายาทของ (ระบุชื่อเจ้ามรดก) จึงเข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง” แล้วดำเนินการประกาศมรดก ซึ่งในประกาศให้ระบุความเป็นมาให้ชัดเจนเช่นเดียวกับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เมื่อประกาศครบแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ได้มาโดยการครอบครอง” โดยลงชื่อทายาทได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมีผู้จัดการมรดกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองโดยลงชื่อผู้จัดการ
มรดกของผู้ได้มาโดยการครอบครองเป็น ผู้ได้มาโดยการครอบครอง โดยให้หมายเหตุ
ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และรายการจดทะเบียนว่า
“ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ (ระบุชื่อเจ้ามรดก) ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษา
หรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....
และศาล.....ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ. ตั้งให้ (ระบุชื่อผู้จัดการมรดก) เป็นผู้จัดการมรดก
ของ (ระบุชื่อเจ้ามรดก)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

ข้อ ๑๓ กรณีทายาทที่เข้าเป็นคู่ความแทนที่ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครอง
อันเนื่องมาจากกระหว่างดำเนินคดีผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองตาย ต่อมาศาลมีคำพิพากษา
หรือคำสั่งถึงที่สุดให้ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ถือเป็นกรณี
ที่ศาลพิพากษาหรือสั่งให้ผู้ร้องได้มาโดยการครอบครองและเป็นมรดกของผู้ได้มาโดยการ
ครอบครองที่ตกได้แก่ทายาท ซึ่งทายาทย่อมเข้าสรวมสิทธิได้ในการจดทะเบียนโอนมรดก
การได้มาโดยการครอบครอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามนัย ข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๔ กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มตาม
โฉนดที่ดินแต่ไม่อาจหาตัวผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้ หรือเป็นกรณีไม่ทราบว่าเป็นผู้ใดเป็น
เจ้าของโฉนดที่ดิน ถือเป็นกรณีที่ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่เหลือไม่ตกลงให้ผู้ได้มาโดยการ
ครอบครองมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียน
ในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๓)
แต่โดยที่ไม่อาจให้ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลและระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์
ของตนได้ กรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแบ่งแยกเฉพาะส่วนที่ได้มาออกโดยไม่ต้อง
รังวัดรอบแปลง และไม่ต้องทำการแก้ไขเขตและจำนวนเนื้อที่ดินเดิม ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตาม
คำสั่งกรมที่ดิน เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของ
กรมชลประทานโดยอนุโลม เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรูปแผนที่ที่รังวัดตามที่ยื่นขอ
ชี้เขตได้มาโดยการครอบครองสอบถามศาลไปหากศาลยืนยันว่าถูกต้องก็ให้ดำเนินการต่อไป
และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกกักตุนไว้ในโฉนดที่ดินแปลง
คงเหลือฉบับสำนักงานที่ดินว่า “หากเจ้าของที่ดินมาทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้
ให้รังวัดสอบเขตเสียก่อน แต่ถ้ากรณีไม่ประสงค์จะขอรังวัดสอบเขต และยืนยัน
ให้จดทะเบียนโดยยินยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกความรับผิดชอบไว้แล้วดำเนินการ
ต่อไปได้”

กรณีศาลสั่งให้ได้มาโดยการครอบครองบางส่วน แต่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองถูกต้องตามระเบียบและขั้นตอนของกฎหมายแล้วปรากฏว่าไม่มีเนื้อที่ตามโฉนดที่ดินที่ศาลสั่งได้มาโดยการครอบครองเหลืออยู่อีก เป็นเหตุให้ผู้ขอได้มาโดยการครอบครองเต็มโฉนดไม่ใช่บางส่วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอยื่นคำขอแก้ไขคำขอเป็นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองไปพร้อมกับยื่นคำขอสอบเขต โดยให้ใช้ผลการรังวัดที่ได้จากการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล เป็นผลการรังวัดสอบเขตเพื่อแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ไปในคราวเดียวกัน และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้ว จึงสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ต่อไป

กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนทั้งหมดของบุคคลนั้น แต่ไม่เต็มทั้งโฉนดที่ดินโดยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลเป็นการสั่งให้ได้มาเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งโดยระบุตำแหน่งที่ตั้ง จำนวนเนื้อที่และรูปแผนที่ที่แน่นอน ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองแยกต่างหากจากเจ้าของกรรมสิทธิ์คนอื่น ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แบ่งแยกที่ดินส่วนของผู้ได้มาโดยการครอบครองออก โดยให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองและผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน หากไม่สามารถให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นมาดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้ ให้นำวิธีการแบ่งแยกตามความในวรรคหนึ่งมาใช้โดยอนุโลม โดยให้ใช้ชื่อประเภทการแบ่งแยกว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน” และให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และในรายการจดทะเบียนว่า “นาย.....ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาย.....ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม” วิธีการแก้ไขในสารบัญจดทะเบียนตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗)

ข้อ ๑๕ กรณีที่ต้องมีการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครอง โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก โฉนดที่ดินนั้นมีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำวิธีการจดทะเบียนการครอบภาระผูกพันในแต่ละประเภทตามระเบียบกรมที่ดินที่ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้มาบังคับใช้

ข้อ ๑๖ ในการดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้อธิบายโฉนดที่ดินสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๘ (๔) โดยไม่ต้องเรียกให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินส่งมอบโฉนดที่ดิน

ข้อ ๑๗ เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ซึ่งจะต้องดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๘ (๔) ในระหว่างดำเนินการออกใบแทนให้ลงบัญชีอายุที่ดิน โดยให้ระบุไว้ให้ชัดเจนว่าอยู่ระหว่างออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีได้มาโดยการครอบครองเต็มตามโฉนดที่ดิน หากมีผู้มาขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีทราบถึงการมีผู้ได้มาโดยการครอบครองซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวแล้วตามที่ลงบัญชีอายุไว้ และระงับการจดทะเบียน

(๒) กรณีได้มาโดยการครอบครองที่ดินบางส่วนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ และแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการมีผู้ได้มาโดยการครอบครองบางส่วนตามที่ลงบัญชีอายุไว้หากคู่กรณีทราบแล้วยังมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนที่เหลือซึ่งมิได้ถูกครอบครอง ให้แนะนำคู่กรณีมาขอจดทะเบียนหลังจากที่ได้รับจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเสร็จแล้ว หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

(๓) กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลหลายคนและผู้ที่ดินมาโดยการครอบครองได้มาเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในส่วนของผู้ที่ถูกรับครอบครอง ให้ดำเนินการตาม (๑) ถ้าผู้มาขอจดทะเบียนจะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลที่มีได้ถูกรับครอบครองให้แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการได้มาโดยการครอบครองตามที่ลงบัญชีอายุไว้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียน ให้บันทึกคู่กรณีตามนัย (๒) แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

กรณีที่ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินและจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองแล้วหรือกรณียกเลิกเรื่องการออกใบแทนหรือเพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดิน โดยที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายบัญชีอายุที่ดินเสีย

ข้อ ๑๘ การออกใบแทนโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๘ (๔) เป็นกรณีการออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ฉะนั้นหากยังไม่มีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้มาโดยการครอบครอง

ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่แจกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองโดยเด็ดขาด

ข้อ ๑๙ กรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ซึ่งไม่ตรงตามหลักฐานในโฉนดที่ดินปัจจุบัน เช่น ที่ดินที่ขอได้มาโดยการครอบครองเป็นที่ดิน ส่วนหนึ่งที่เคยอยู่ในโฉนดที่ดิน แต่เนื่องจากความผิดพลาดในการรังวัดแบ่งแยกในอดีต ทำให้ที่ดินบางส่วนถูกแยกออกมาจากหลักฐานรูปแบบที่ของโฉนดที่ดินโดยไม่มีการออกโฉนด ที่ดินให้ใหม่ กลายเป็นที่ดินที่เคยเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินแต่ปัจจุบันเป็นที่ดินไม่มีหลักฐาน รองรับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้ใหม่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๕) โดยก่อนดำเนินการในกรณีนี้ให้ส่งเรื่องหารือกรมที่ดินก่อนทุกครั้ง

หมวด ๒

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๒๐ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ และหลักฐานที่เกี่ยวข้องโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก เพื่อเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ข้อ ๒๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๒๒ การรับคำขอและสอบสวนการได้มาโดยการครอบครองตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่า ผู้ขอได้ครอบครองที่ดินแปลงที่ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองอยู่จริง ทั้งนี้ ไม่จำเป็นต้องมีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลมาประกอบการดำเนินการแต่อย่างใด

ข้อ ๒๓ การยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ เป็นหน้าที่ของผู้จดทะเบียนจะต้องนำหนังสือ

รับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มาพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอไว้ดำเนินการได้ ยกเว้นเป็นกรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถขอออกไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามข้อ ๓๒

ข้อ ๒๔ เมื่อได้รับคำขอแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปรังวัดตรวจสอบว่าที่ดินที่ผู้ร้องอ้างว่ามีสิทธิครอบครองนั้นตรงกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่เพียงใด การดำเนินการดังกล่าวให้อนุโลมตามระเบียบว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๒๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานที่เชื่อถือได้และเป็นผู้รู้เรื่องการครอบครองของผู้ขอดี ซึ่งอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าของที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน และผู้ปกครองท้องที่ร่วมเป็นพยานด้วย

ข้อ ๒๖ เมื่อดำเนินการสอบสวนตามข้อ ๒๕ แล้วเสร็จ ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

กรณีที่ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้ประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเพื่อหาผู้คัดค้านด้วย โดยให้ถือว่า การประกาศดังกล่าวเป็นวิธีการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้ครอบครองจริงหรือไม่

กรณีผู้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยเป็นกรณีที่ศาลได้พิจารณาวินิจฉัยข้อเท็จจริงและมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดไว้ชัดเจนเกี่ยวกับผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองแล้วเมื่อนับถึงวันที่ผู้ขอมายื่นคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองยังไม่เกินหนึ่งปี การดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ขอไปตามคำพิพากษาได้ โดยไม่ต้องดำเนินการสอบสวนพยานเกี่ยวกับการครอบครองของผู้ขอและไม่ต้องดำเนินการประกาศการจดทะเบียนตามนัยวรรคหนึ่ง หากเป็นกรณีที่มีเหตุสงสัยเกี่ยวกับระยะเวลาหนึ่งปีข้างต้นหรือเป็นระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งปีแล้ว อันเป็นกรณีที่อาจถูกบุคคลอื่นแย่งสิทธิครอบครองไปแล้วอีกทอดก็ได้ ให้ดำเนินการประกาศตามนัยวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒๗ ในการประกาศตามข้อ ๒๖ เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านให้ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

กรณีในระหว่างประกาศมีผู้โต้แย้งคัดค้านการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเมื่อครบกำหนดประกาศแล้วให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ตามข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนี้

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้าน แล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่องที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวตนเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ โดยถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

(๓) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบสิทธิของทั้งสองฝ่ายแล้วพยายามไกล่เกลี่ยคู่กรณี ถ้าตกลงกันได้ให้ทำเป็นหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้แล้วแจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

ข้อ ๒๘ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองโดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓”

(๒) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองโดยขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของผู้ถือสิทธิครอบครองคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนหมดทั้งส่วนของบุคคลนั้นแต่ไม่เต็มทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๓ เฉพาะส่วน”

(๓) กรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองมาของจดทะเบียนทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง โดยผู้ได้มาโดยการครอบครองได้สิทธิครอบครองที่ดินเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เต็มทั้งแปลง และขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ได้มาโดยการครอบครองออกเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗”

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีภาระผูกพันติดอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุงการครอบภาระผูกพันแล้วแต่กรณีต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไว้ด้วย เช่น มีการจำนองติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบจำนอง)” หรือมีภาระจำยอมติดอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ (ครอบภาระจำยอม)” เป็นต้น

กรณีการเขียนประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๒๙ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง การจัดทำคำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามแบบ ท.ด.๙ ให้จัดทำจำนวนหนึ่งฉบับ และให้เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๓๐ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๒๘

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองที่เกี่ยวข้องเท่านั้น หากมีผู้ถือสิทธิครอบครองหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขอที่แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าทุกชื่อด้วย โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

(๔) กรณีจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดิน คนใดคนหนึ่งทั้งหมด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันว่าผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของเจ้าของที่ดินคนใดที่ยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อนาย จ. นาย ม. เป็นเจ้าของ นาย ก. มาขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของ นาย จ. ทั้งหมด ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของ นาย จ. ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ก) ด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๘ - ๑๐)

ข้อ ๓๑ กรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ โดยมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดว่าผู้ได้มามีสิทธิครอบครองในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ตายเสียก่อน จดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน หรือกรณีมีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยการฟ้องคดีต่อศาล แต่ระหว่างดำเนินคดีผู้ได้มาโดยการครอบครองผู้ฟ้องคดีได้ตายลง แต่มีทายาทเข้าเป็นคู่ความแทน และศาลมีคำพิพากษาคดีถึงที่สุด ให้ผู้ขอได้มาโดยการครอบครองขณะคดีเป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง ให้นำวิธีการจดทะเบียนตามความในข้อ ๑๒ และ ข้อ ๑๓ มาใช้โดยอนุโลมและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องประกาศการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ไปพร้อมกับ การประกาศเรื่องมรดก

ข้อ ๓๒ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ โดยผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ กรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ แต่หากเป็นกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล และข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่า โจทก์หรือจำเลย ซึ่งเป็นผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น พนักงาน

เจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ให้ได้

หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนโอนไปยังบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีไปก่อนที่ผู้ขอมาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อดำเนินการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้แก่ผู้ขอได้ เนื่องจากคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลนั้นไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีด้วย

ข้อ ๓๓ กรณีที่ได้มีการออกใบแทนตามข้อ ๓๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและถือปฏิบัติตาม ข้อ ๑๗ และข้อ ๑๘ โดยอนุโลม

หมวด ๓

การแก้ทะเบียน การลงลายมือชื่อ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๓๔ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ได้มาโดยการครอบครองลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

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

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอบันทึกข้อตกลงและการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบตามประเภทการจดทะเบียนแต่ละประเภท

ข้อ ๓๕ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑,ท.ด.๑ ก) คำขอ (ท.ด.๙) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๓๖ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๓๗ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าว ลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการ

หรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศร ชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๓๘ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๓๙ ก่อนลงนามจดทะเบียนในคำขอ และสารบัญญัติทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่แสดงว่า ผู้ขอมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวนั้น (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน หลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง รวมทั้งผลการรังวัด (ถ้ามี) ให้ถูกต้องและตรงตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด หรือหลักฐานการครอบครองแล้วแต่กรณี

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยต์ว่ามีการอาัยต์ที่ดินที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

หมวด ๔

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๔๐ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒ เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) **บุญเชิด คิดเห็น**

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

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

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

เลขที่.....๑๕๑.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๒. ข้าพเจ้า นาย เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

☐ โสด ☐ หมาย ☐ คู่สมรสชื่อ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ได้มาโดยการครอบครอง

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๙. ข้าพเจ้าขอแจ้งว่า

() យក ២០១៥ ឆ្នាំ ជាឆ្នាំដំបូងបំផុតដែលមានការប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធប្រតិបត្តិការកសិកម្ម

(๑) ขาไฟเงาใหม่ ได้รับเงินเต็มหรือเพียบประ โยชน์แก่บุคคลพลัดถิ่น

(๒) ราคาทรัพย์สินแสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาแท้จริง
ได้มาโดยการประมูลของ ความจำเริญพล ตัดหมายเลขแดงที่ ลงวันที่ เดือน.....พ.ศ..... และ

[illegible]

(8)

วันที่ เดือน พ.ศ.

- ๘๖๑๐

ลงชื่อ..... นาย ก. ฝ่ายอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

สำหรับพนักงานทั่วทั้งบริษัท

[illegible]

(๓) โปสเตอร์ที่ติดในระหว่าง (สิ่งที่ติด) หน้าสำรวจ

இயக்குநர்
1957

จำนวนผู้สมัครสอบ : ๒,๒๖๖ คน

๑๖๖๕๑๑ ๒๕ ๓๓๓๓

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1

๓) เสด็จพระเชตุพนวิมลมังคลาราม.....โดย.....พ.ศ.

$$\left(\frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} e^{-t^2} dt = 1 \right)$$

เจ้าพนักงานที่ดิน

(สำเนา)

(ตัวอย่างหมายเลข ๑)



(ท.ค. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง
(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ปัจจุบันข้าพเจ้าได้ครอบครอง
ที่ดินแปลงนี้มาเป็นเวลานานเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และข้าพเจ้าได้ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ต่อศาล ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้า
ได้มาซึ่งที่ดินนี้ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปราบฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดง
ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏใน
โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....นาย ก.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๑)
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ได้มาโดยการ ครอบครอง (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.)	นาย ข.	นาย ก.	๒	-	-	-	-	-	-	

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน (ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๓๕๓.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้อยู่ด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริงให้ไว้ด้วยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ข.....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ก.....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ได้มาโดยการครอบครอง

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

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

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

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
 และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(๔)วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
 ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....
 (.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)

(ท.ค. ๕)



คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัจจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาย ข. และนาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองในที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ข. มาเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปีแล้ว และบัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุดฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....นาย ก.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๒)
 สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ได้มาโดยการ ครอบครอง เฉพาะส่วน (ตามคำตั้งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....)	๑. นาย ข. ๒. นาย ม.	๑. นาย ก. ๒. นาย ม.	๒	-	-	-	-	-	-	
				นาย ก. ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย ข. ตามคำตั้งศาล..... คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม							

(ตัวอย่างหมายเลข ๓)

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....๑๕๓.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ป.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งบัดนี้ ศาล.....มีคำสั่งให้
นาง ส. ได้ที่ดินโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๕๐ ตารางวา
ของที่ดินแปลงนี้ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าตกลงยินยอมให้ นาง ส. ลงชื่อในโฉนดที่ดินแปลงนี้ เนื่องจากการได้มาโดยการครอบครอง ตามคำสั่งศาล
ข้าพเจ้าได้ตรวจและอ่านข้อความดังกล่าวแล้วถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ป.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง)

โดนคดี.....๓๕๓.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

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

ระหว่าง { นาย ป. } { ผู้ถือกรรมสิทธิ์ อายุ ๖๐ ปี }

สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง {นางส..... } {
.....นางส..... } {
.....นางส..... } {
.....นางส..... } {

ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม อาว { } ปี {
..... } {
..... } {

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นายป.

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....นาง ศ.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน.....๕๐ ตารางวา.....ส่วน

หรือเฉพาะส่วนของ ที่ดินแปลงนี้ จำนวน - ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้างเจ้า.....นาง ศ. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล

คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

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

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

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และ

มีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลงและเข้าใจ

ข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์)..... นาย ป.

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม).....นาง ส.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อผู้พยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

ผู้พิมพ์

(ตัวอย่างหมายเลข ๓)
สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการ ครอบครอง) (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....)	นายป.	๑. นาง ศ. ๒. นายป.	-	๒	-	-	-	-	-	
				นาง ศ. ได้มาโดยการครอบครองจำนวนเนื้อที่ ๕๐ ตารางวา ของที่ดินแปลงนี้ ตามคำสั่งศาล คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.							

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)



(ท.จ. ๕)

คำขอแบ่งได้มาโดยการครอบครอง
(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1ตำบล.....
เลขที่..... ๑๕หน้าสำรวจ..... ๓๗๖อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่..... ๓๕๓จังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-
ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครอง
ในที่ดินแปลงนี้บางส่วน มาเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปีแล้ว และบัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้ที่ดินโดยการครอบครอง
ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ปรากฏตามคำสั่งศาล.....
คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอมี้แล้ว และเนื่องจากผู้มิชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ไม่ยอมให้ข้าพเจ้า
มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดิน จึงขอรังวัดแบ่งแยกส่วนของข้าพเจ้า

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดสั่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ แล้วจดทะเบียน
แบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....นาย ก.ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-Iตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๑๕อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๓๗๖จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๓๕๓เล่ม..... ๔หน้า..... ๕๓
จำนวนที่ดิน..... ๔ไร่..... งาน..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ไว้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาง ส. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

☐ โสด

☐ หม้าย

☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ได้มาโดยการครอบครอง

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

☐ โสด

☐ หม้าย

☐ คู่สมรสชื่อ.....

สัญชาติ.....

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้มาโดยการครอบครอง จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามคำขอ

ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....นาย ก.ผู้ขอได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-Iเลขที่ดิน..... ๑๖หน้าสำรวจ..... ๓๗๖

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๓๕๔เล่ม..... ๔หน้า..... ๕๔

จำนวนที่ดิน..... ๒ไร่..... งาน..... ตารางวา

คงเหลือ..... ๒ไร่..... งาน..... ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๔)
สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เรื่องที่ขึ้น ตามสัญญา			เรื่องที่ขึ้น คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ผู้ รับ	งาน	ตาราง วา	ผู้ รับ	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งให้มาโดยการ ครอบครอง (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.)	นาง ส.	นาย ก.	๒	-	-	๒	-	-	5136 1V7228-1 ๑๖ ๓๕๕	(ลงชื่อ).....

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



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ได้มาโดยการครอบครอง.....☐ ในเขต

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่.....อำเภอ.....
 หน้าที่.....จังหวัด.....

เลขที่.....๓๕๓.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๒๐.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้ามีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของคณะเขียนสิทธิและนิตกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไปภูมิลานคนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

๑๐. จำนวนเงิน บาท

ชื่ออายุ ปี สัญชาติ บัณฑิต / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสขอ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ขาฟเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินของทานนครมนเปนเงิน บาทสตึง

๕. ข้าราชการหรือบรรณารักษ์

(1-) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ก. ได้มาโดยการครอบครอง ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และ

หนังสือรับรองว่าคิดถึงที่สุด ณ บัดนี้ วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

(๔) นาย ข. ในฐานะทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนาย ก. เข้ามรดก เข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง

ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

.....

นางสาว..... นาย ข...... ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

o c c y y d

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท

๒) เสนอความเห็นหรือวาง.....ลงชื่อคน.....คนแถว ๒๐.....

ตอนที่เรียนหรือชื่อ	เลข	หน้า
---------------------	-----	------

จำนวนที่คิด.....ราย

.....งาน.....ตาราง

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

๓๕

[illegible]

เจ้าพนักงานที่ดิน

[illegible]

แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท.....โอนมรดก.....

ระหว่าง..... ตำบล.....

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

~~ಹ.ರ.ನ~~

~~ใบไม้~~ ~~ส่วน~~

เลขที่ ๓๕๓ จังหวัด

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอให้ช่วยคำตอบ..... ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วย นาย ก. สัญชาติ ไทย

ซึ่งเก็บ ผู้ได้มาโดยการครอบครอง ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ ได้ ถึงแก่กรรม

เมื่อ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ตามหลักฐาน ใบมรณบัตรเลขที่..... ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลาที่ต่อกับกับ ข้าฯ ซึ่งได้นำมาขึ้นพร้อมคำขอนี้ด้วยแล้ว

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกตั้งชื่อ ข้าพเจ้าเป็นผู้สวรมติธิการรับมรดกการได้มาโดยการ
ครอบครอง

โดยเหตุดังนี้ได้ ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนาย ก. ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาล. ลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ณ บัณฑิตวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ข้าพเจ้าในฐานะ.....

ทางทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนาย ก. ดังปรากฏตามบัญชีเครือญาติดังแนบมาบันทึกนี้ และบรรดาภยานี้เข้ามารวมมิได้ทำ
พินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด และไม่มีทายาทอื่นมีสิทธิรับมรดกอีก ข้าพเจ้าจึงขอรับมรดกและขอสวามิภักดิ์การได้มาโดยกา
ครอบครองดังกล่าวแทนนาย ก. เข้ามรดก

ข้อ ๔.

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

(ลงชื่อ)..... นาย ข.

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....

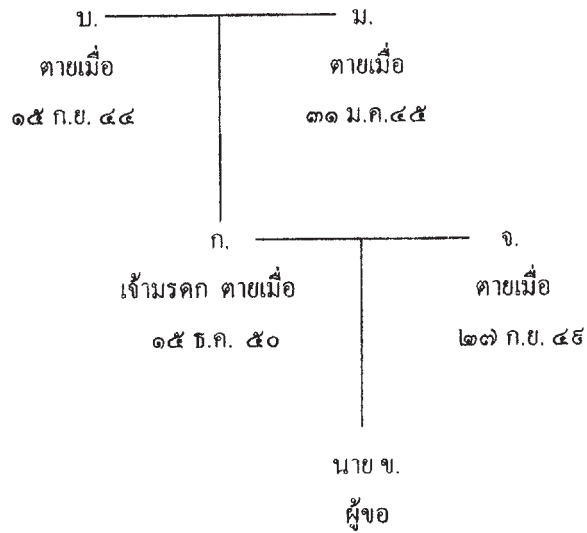
ผู้ให้ถ้อยคำ

ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาตินี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

ลงชื่อ..... นาย ข.ผู้ให้ถ้อยคำ
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)

(ท.ค. ๒๕)



ประกาศ..สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง. โอนมรดกที่ดินที่นาย ก.เจ้ามรดกได้มาโดยการครอบครอง

ด้วย.....นาย.ข.....ได้ยื่นเรื่องราวขอ..ได้มา..โดยการครอบครองซึ่งที่ดินที่.....
นาย.ก.เจ้ามรดกได้มาก่อนตาย หนังสือสำคัญ.....โฉนดที่ดิน.....เลขที่.....หน้าสำรวจ.....
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
.....
.....
.....

มีอาณาเขตดังนี้ คือ:-

ทิศเหนือ	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศใต้	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันออก	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันตก	จด.....ยาวประมาณ.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

โดยอ้างว่า.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ นาย ก. เจ้ามรดกได้ครอบครองที่ดิน
แปลงนี้มาเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปี และศาล.....ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แต่นาย ก. เจ้ามรดกยังมีได้มาจดทะเบียนได้มา
โดยการครอบครอง บัดนี้ นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรม ตามหลักฐานมรณบัตร ฉบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....ผู้ขอซึ่งเป็นบุตรของนาย ก. จึงขอรับมรดกและเข้าสวรมสิทธิได้มาโดยการครอบครองแทนนาย ก.
เจ้ามรดก มรดกรายนี้ไม่มีทายาทอื่นมีสิทธิรับมรดกอีก และเจ้ามรดกมิได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ใด
.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ภายใน.....สามสิบ.....วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



(พ.ด. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง
(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ นาย ก. ได้ครอบครอง
ที่ดินแปลงนี้มาประมาณ ๑๐ ปีเศษ และศาล.....ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครอง ปรากฏตาม
คำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ลงบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ..... แต่บัดนี้ นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรมแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามใบมรณบัตรฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ข้าฯ นาย ข. เป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็นบุตรของนาย ก.
จึงเข้าสวรมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครองแทนนาย ก.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏใน
โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....นาย ข.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา	
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา			
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ได้มาโดยการ ครอบครอง (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.)	นาย จ.	นาย ข.	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
				ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนาย ก. ซึ่งได้มาโดยการ ครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. นาย ข. ซึ่งเป็น ทายาทของนาย ก. จึงเข้าสวณสิทธิรับมรดกการ ได้มาโดยการครอบครอง								

୧୦୭

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)

(ท.ด. ๕)



คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง

(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๓๕๓.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก. ผู้จัดการมรดกนาย ก. □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัจจริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ เดิมมีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. เข้ามรดกได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้มาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว และศาล.....ได้มีคำสั่งให้นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ปรากฏตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แต่นาย ก. เข้ามรดกยังไม่ได้มาจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินแปลงนี้ บัดนี้ นาย ก. ผู้ได้มาโดยการครอบครองได้ถึงแก่กรรมแล้ว ตามหลักฐานมรณบัตรฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และศาล.....ได้มีคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตั้งให้ข้าพเจ้า นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก. ข้าพเจ้าจึงมีความประสงค์จะจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง โดยลงชื่อข้าพเจ้าในฐานะผู้จัดการมรดกของนาย ก. เป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ก.ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๖)
 สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา (ลงชื่อ).....
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ได้มาโดยการ ครอบครอง (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.)	นาย ฉ.	นาย ค. ผู้จัดการมรดกนาย ก.	๔	-	-	-	-	-		
				ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนาย ก. จึงได้มาโดยการ ครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. และได้ คำสั่งคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ตั้งให้นาย ค. เป็นผู้จัดการมรดกของนาย ก.							

(ตัวอย่างหมายเลข ๗)



(ท.ด. ๘)

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

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1ตำบล.....
เลขที่..... ๑๕หน้าสำรวจ..... ๓๗๖อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่..... ๓๕๓จังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

นาย ก.

ข้าพเจ้า..... นาย ม. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาง ส. และนาย ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของนาง ส. มาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี และบัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่งให้ข้าพเจ้าได้ที่ดินโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง ส. ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ปรากฏตามรูปแผนที่ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งข้าพเจ้าได้นำมายื่นพร้อมคำขอนี้แล้ว จึงขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่ข้าพเจ้าครอบครองออก.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้โปรดสั่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ แล้วจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามคำสั่งศาลให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

นาย ก. นาย ม.ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ท.ค. ๑)

☐ ที่บ้าน

☐ ที่สวน/ไร่

☐ ที่นา

☐ ที่

☐ นอกเขต

☐ ในเขต



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
(ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ระหว่าง..... 5136 IV 7228-I ตำบล..... **เขต ๑**
 เลขที่คืน..... ๑๕ อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... ๓๐๖ จังหวัด.....

เลขที่.....๓๕๓.....เล่ม.....๔.....หน้า.....๕๓.....
จำนวนที่คืน.....๔.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน
๒. ข้าพเจ้า ๑. นาง ศ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
๒. นาย น.

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ได้มาโดยการครอบครอง

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ก. ได้มีใตยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง ส. จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ตามที่แจ้งศาล
คดีหมายเลขคดีที่..... ลงวันที่ เดือน พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุดฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(๔) แบ่งได้มาใตยการครอบครองเฉพาะส่วน ตามที่ข้อตกลงวันที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.
วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ.....นาย.....ผู้ขอ ถูกรณสิทธิ์
 ลงชื่อ.....นาย.....ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง
 ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
 (.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๖ หน้าสำรวจ..... ๓๗๗

ใบคนที่ดินเลขที่.....๓๕๔.....เล่ม.....๔.....หน้า.....๕๔.....

จำนวนที่ดินไร่ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ.....๒๐.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

लग्गो

เข้าพนักงานที่ดิน

นางช. ได้มาโดยการครอบครอง เจาะส่วนของ นาง ช. ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขคงท.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.... ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม

(ตัวอย่างหมายเลข ๗)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน
(ตามคำสั่งศาล คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.)

- ☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง 5136 IV 7228-I ตำบล แปลงคงเหลือ
เลขที่ดิน ๑๕ อำเภอ
หน้าสำรวจ ๓๗๖ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๕๓ เล่ม ๔ หน้า ๕๓
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ไร้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาให้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑ นาย ส. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๒. นาย ม.

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 ม. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) นาย ก. ได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วนของนาง ส. จำนวนเนื้อที่ ๒ ไร่ ของที่ดินแปลงนี้ ตามคำสั่งศาล

คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. และหนังสือรับรองว่าคดีถึงที่สุด ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(๔) แบ่งได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน ตามคำขอฉบับที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ นาย ม. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

๕๖๖

(ตัวอย่างหมายเลข ๗)
สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งได้มาโดยการ ครอบครองเฉพาะส่วน (ตามคำสั่งศาล..... คดีหมายเลขแดง ที่.....ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.)	๑. นาง ส. ๒. นาย ม.	นาย ก.	๒	-	-	๒	-	-	5136 IV7228-1 ๑๖ ๓๕๔	(ลงชื่อ).....
			นาย ม.	๒	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ได้มาโดยการครอบครอง

☐ อื่น ๆ

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเลเบียม

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

เลขประจำตัวประชาชน

เกษตรประจําตัวประชาชน

(๑) จำหน่ายไม่ได้

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

พนักงนเจ้าหน้าที่

(ตัวอย่างหมายเลข ๘)



(ท.ค. ๘)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ. มาตรา ๑๓๖๗

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ม. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง บัดนี้ ข้าพเจ้าได้ยึดถือครอบครองทำประโยชน์ โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง เกินกว่า ๑ ปีแล้ว ประสงค์จะจดทะเบียนลงชื่อให้ปรากฏใน น.ส. ๓ เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....และได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดินมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนด้วยแล้ว

ข้อ ๒. จะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการประกาศจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้าขอมเสียดำธรรมเนียมตามระเบียบ

.....นาย ก.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๘)

สารบัญญัตินิติกรรม

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดิน			จำนวนที่ดิน			หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่			พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	เล่ม	หน้า	เลขที่	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ได้มาโดยการ ครอบครอง ตาม ป.พ. มาตรา ๑๓๖๒	นาย ม.	นาย ก.	๕	-	-	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ได้มาโดยการครอบครอง...

☐ อื่นๆ .

☐ ในเขต

ทะเลเบียน

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

เกษตรประจําตัวประชาชน

เจ้าพนักงานที่ดิน

(១) ទំនាញតាំងបែបនេះ

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้ครอบครองทำประโยชน์โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง เฉพาะส่วนของ นาย จ. เป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปี แล้ว

(แนบ) ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขาย

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ได้มาโดยการครอบครอง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

$$\left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = 1$$
ตำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

(๒) ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. โหมเลขที่.....

☐ อื่นๆ

ทะเบียนเลข หน้า

จำนวนทศน.	๒	งาน	ตำรวจ
.....	๗	๑๖๓	๑๕๔

.....

๓) โครงการประเมินผลสัมฤทธิ์.....โดย.....พ.ศ.

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

REFERENCES

นาย ก. ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย จ. ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่วนของ บุคคลอื่นคงเดิม

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)



(ท.ค. ๕)

คำขอ.....ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ เฉพาะส่วน

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

น.ศ. ๓ เลขที่.....๑๕.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ม. และนาย จ. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ข้าพเจ้าได้แย่ง
การครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวในส่วนของนาย จ. ทั้งหมด โดยมีเจตนาเป็นเจ้าของ ตลอดมาเกินกว่า ๑ ปีแล้ว
ประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ นาย จ. และได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครอง
ที่ดินมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการประกาศจดทะเบียนการ ได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้า
ตามความประสงค์ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

นาย ก. ผู้ขอ

พยาน

พยาน

(ตัวอย่างหมายเลข ๕)
สารบัญชีทะเบียน

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดิน			จำนวนที่ดิน			หนังสือรับรองการทำประโยชน์			พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประจำตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	เล่ม	หน้า	เลขที่	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ได้มาโดยการ ครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๘ เฉพาะส่วน	๑. นาย ม. ๒. นาย จ.	๑. นาย ก. ๒. นาย ม.	๑๐	-	-	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วนของ			นาย จ. ตามคำขอ ฉบับที่..... ลงวันที่.....						
				เดือน..... พ.ศ..... ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม									

(ตัวอย่างหมายเลข ๑๐)

๐๐

(ท.ด. ๙)



คำขอ.....แบ่งได้มาโดยการครอบครอง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เล่ม.....๑.....หน้า.....๕.....อำเภอ.....

น.ส. ๓ เลขที่.....๑๕.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ซึ่งขณะนี้ข้าพเจ้าได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้บางส่วน โดยเจตนาครอบครองเป็นของตนเอง มาเป็นเวลานานเกินกว่า ๑ ปีแล้ว ประสงค์จะขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินในส่วนที่ข้าพเจ้าครอบครอง เนื่องจากผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองในที่ดินไม่ยอมให้ข้าพเจ้ามีชื่อร่วมใน น.ส. ๓ ทั้งนี้ ข้าพเจ้าได้นำพยานผู้รู้เรื่องการครอบครองที่ดินของข้าพเจ้า มาเพื่อทำการสอบสวนด้วยแล้ว

.....
.....
.....
.....
.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และประกาศจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....
.....
.....
.....

.....นาย ก.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน



และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้มาโดยการครอบครอง

ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗

☐ ในเขต

ทะเลเบียม

ข. อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

เลขประจำตัวประชาชน

เลขประจำตัวประชาชน

๔. จ้างพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินที่มรดกทางวัฒนธรรม (มรดกทางวัฒนธรรม)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(.....)

தமிழ்

พนักงานเจ้าหน้าที่

(ตัวอย่างหมายเลข ๑๐)
สารบัญจดทะเบียน

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา	จำนวนที่ดิน คงเหลือ	หนังสือรับรองการ ทำประโยชน์ใหม่	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา
				ไร่ งาน ตาราง วา	ไร่ งาน ตาราง วา	เล่ม หน้า เลขที่	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งได้มาโดยการ ครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๘	นาง ส.	นาย ก.	๒ - -	๒ - -	๑ ๖ ๑๖	(ลงชื่อ).....

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๙๔๙

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ.๒๕๕๑

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่าแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ปัจจุบันระเบียบ คำสั่ง และหนังสือเวียนของกรมที่ดินที่ใช้ถือปฏิบัติมีจำนวนหลายฉบับ และเป็นระยะเวลาช้านานแล้ว ทำให้ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว และถูกต้องในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นการพัฒนากรมที่ดินตามประเด็นยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบการบริหารงานให้มีความเป็นเลิศ จึงเห็นสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ขึ้นใหม่เป็นระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ.๒๕๕๑ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน ปรากฏรายละเอียดตามระเบียบกรมที่ดิน ฯ ที่ส่งมาพร้อมนี้

อนึ่ง สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๕๒ ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๘/ว ๑๓๐๐๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๕ และตามระเบียบกรมที่ดิน ฯ ที่ส่งมานี้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๕๒ และกฎกระทรวง

ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าว และขอให้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาและ
ทำความเข้าใจรวมทั้งนำระเบียบกรมที่ดิน ฯ ดังกล่าวไปปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้สามารถ
ใช้อ้างอิงให้ถูกต้องตามระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและ
ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บุญเชิด คิดเห็น**
(นายบุญเชิด คิดเห็น)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

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

(สำเนา)

**ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
พ.ศ. ๒๕๕๑**

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๑/๒๔๗๒ ลงวันที่ ๔ เมษายน พุทธศักราช ๒๔๗๒
- (๒) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๖/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๗๗
- (๓) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๔๙๐
- (๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๕๐๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๐๐
- (๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๔๗๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๐
- (๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๑๗๑๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๑๓
- (๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๗๕๑ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๒๐
- (๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๘๔๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๗
- (๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๕๑๕๐ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๕
- (๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๙๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗
- (๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๘๗ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๘

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือ ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตาม ระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐาน ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัตถุประสงค์ การเช่า อัตราค่าเช่า กำหนดเวลาการเช่าและข้อตกลงการเช่าอื่น (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑) กรณีผู้เช่าเป็นบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินในระยะยาวให้ สอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่แน่ชัดว่ามีใช่เป็นการทำสัญญาเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดิน ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว เพราะถ้าเป็นการเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขาย ที่ดินของคนต่างด้าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจรับจดทะเบียนได้เนื่องจาก เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๗ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน ไว้ก่อนแล้ว หากผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีความประสงค์จะให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีกำหนดเวลาเช่าอยู่ภายในระยะเวลาที่ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ สอบสวนและรับจดทะเบียนโดยให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้ให้เช่าได้ โดยเป็นกรณีที่ไม่ต้อง ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินแต่ระยะเวลาการเช่าต้องไม่เกินระยะเวลาแห่งการเป็น ผู้ทรงสิทธิเก็บกินที่เหลืออยู่

ข้อ ๘ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนเช่าไว้ก่อนแล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่น

ต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการเช่าและให้รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบแต่อย่างใด

ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าตามข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากระทำไว้ต่อกัน ให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ด้วยหรือกรณีเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกผู้รับโอนว่าได้แจ้งการโอนมรดกสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าทราบแล้ว

ข้อ ๙ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในระหว่างจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองให้คำยินยอมก่อน เนื่องจากการเช่ามิใช่ทรัพย์สิน จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบว่าผู้รับจำนองอาจจะร้องต่อศาลขอให้สั่งเพิกถอนการเช่าได้ หากการเช่านั้นทำไปโดยรู้รู้ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย เมื่อคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้

ข้อ ๑๐ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำแสดงความยินยอมของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นไว้เป็นหลักฐานให้ชัดเจน หรือสอบสวนหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่าส่วนที่ให้เช่านั้นเป็นส่วนเฉพาะส่วนของผู้ให้เช่าจริง

ข้อ ๑๑ กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้วโดยมิได้มีข้อตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะนำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้เช่านั้นไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกับบุคคลภายนอกต่อไปอีกไม่ได้ เช่น เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า เป็นต้น เว้นแต่หากผู้เช่าประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นต่อจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหลักฐานจากผู้ให้เช่า กรณีเช่นนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหรือสอบสวนหลักฐานให้ได้ความว่าผู้ให้เช่าได้ยินยอมให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวจริงแล้วจึงรับจดทะเบียนต่อไปได้

ข้อ ๑๒ กรณีการเช่าสิ้นสุดลงด้วยครบกำหนดระยะเวลาเช่า หากเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกเช่าแต่อย่างใด แต่หากคู่กรณีตามสัญญาเช่าหรือเจ้าของที่ดินประสงค์ให้จดทะเบียนเลิกเช่าให้ปรากฏทางทะเบียนก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเลิกเช่าได้

กรณีผู้ให้เช่าประสงค์จดทะเบียนเลิกเช่าด้วยเหตุที่ว่าผู้เช่าตายและพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเป็นที่ยุติว่าการเช่านั้นเป็นสัญญาเช่าที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ และให้เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่านั้น ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าตายมีผลให้การเช่าสิ้นสุดลงด้วยเหตุแห่งความตายของผู้เช่า และการเช่าดังกล่าวไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ

ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาหรือมีข้อตกลงอื่นที่มีผลให้สัญญาเช่ามีผลผูกพันต่อไปอีก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเล็กเช่าตามความประสงค์ของผู้ขอได้ โดยก่อนจดทะเบียนให้บันทึกผู้ขอยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้และยินยอมรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น หากถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนเล็กเช่าดังกล่าวในกรณีที่ข้อเท็จจริงไม่เป็นไปตามที่ผู้ขอให้อภัยค่าตลอดจนพยานหลักฐานที่นำมาแสดงประกอบคำขอจดทะเบียนไว้ด้วย

กรณีการเช่าสิ้นสุดลงด้วยประการอื่น เช่น คู่กรณีตกลงเลิกเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเล็กเช่าตามระเบียบและวิธีการ

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๓ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนยอมให้บุคคลอื่นเช่าร่วมกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่า” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒)

(๒) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

(๓) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเพียงบางส่วน ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นจะมีผู้มีสิทธิให้เช่าคนเดียวหรือหลายคน ผู้มีสิทธิให้เช่าทุกคนให้เช่าร่วมกันเพียงบางส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่า” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

(๔) กรณีผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่ผู้มีสิทธิให้เช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางคนขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นเช่าเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน ส่วนของผู้มีสิทธิให้เช่าคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่าเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

(๕) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นทั้งหมดต่อไปอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าจะมิใช่เช่าคนเดียวหรือหลายคน แต่ทุกคนประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าช่วง” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

(๖) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเฉพาะส่วนของตนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วโดยมีผู้เช่าหลายคน ผู้เช่าบางคนให้เช่าต่อไปอีกทอดหนึ่งเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เช่าช่วงเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (ตามตัวอย่างหมายเลข ๗ - ๘)

(๗) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่าช่วง” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (ตามตัวอย่างหมายเลข ๙ - ๑๐)

(๘) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง หรือในกรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้วนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปอีกทอดหนึ่ง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าช่วงให้ชัดเจนต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนด้วย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑ - ๑๒)

(๙) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้ออนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเช่าสรวมสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการเช่า” หรือ “โอนสิทธิการแบ่งเช่า” แล้วแต่กรณี (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

(๑๐) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้ออนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมลสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ทั้งหมดหรือกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว โดยมีผู้เช่าหลายคน ต่อมาผู้เช่าบางคนประสงค์ให้ออนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่าให้บุคคลอื่นเข้าสรวมลสิทธิที่ผู้เช่านั้นมีอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “อนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔ - ๑๕)

(๑๑) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้ออนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมลสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งอนสิทธิการเช่า” หรือ “แบ่งอนสิทธิการแบ่งเช่า” แล้วแต่กรณี (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)

(๑๒) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนหรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้เช่าประสงค์ให้ออนสิทธิการเช่าของตนที่มีในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้บุคคลอื่นเข้าสรวมลสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่เพียงบางส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน” หรือ “แบ่งอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗)

(๑๓) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว เมื่อผู้เช่าตายและสิทธิการเช่าตกแก่ทายาทตามข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ากระทำไว้ต่อกัน ให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ด้วย หรือเนื่องจากเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของผู้เช่ามาขอรับมรดกสิทธิการเช่า ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกสิทธิการเช่า” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๘)

(๑๔) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าหรือแบ่งเช่าไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า รวมทั้งในสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าหรือสัญญาแบ่งเช่า ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า” หรือ “แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า” แล้วแต่กรณี หากเป็นการจดทะเบียนเช่าประเภทอื่นนอกจากประเภทเช่าหรือแบ่งเช่าให้ปรับชื่อประเภทแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนเช่านั้น (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๙)

(๑๕) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าหรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอเลิกสัญญาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ทั้งหมดดังกล่าว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่า” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๐)

(๑๖) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าหรือแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอเลิกสัญญา

เขาดังกล่าวเป็นบางส่วน ไม่ได้เลิกเช่าทั้งหมดโดยบางส่วนยังคงมีการเช่าต่อไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่าบางส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๑)

(๑๗) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วงเช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอลงเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ได้จดทะเบียนไว้ดังกล่าวทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่าช่วง” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๒)

(๑๘) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนเช่าช่วงเช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง หรือแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงขอลงเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเป็นบางส่วนไม่ได้เลิกเช่าช่วงทั้งหมด โดยบางส่วนยังคงมีการเช่าช่วงต่อไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เลิกเช่าช่วงบางส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๓)

(๑๙) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกันตั้งแต่สองอสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว หรือกรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้แล้วออกเป็นหลายแปลงโดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการเช่าครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีตกลงจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่งที่ได้จดทะเบียนเช่ารวมไว้หลายแปลงหรือได้ครอบการเช่าไว้ แล้วแต่กรณีนั้นพ้นจากการเช่า ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดการเช่า” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๔)

(๒๐) กรณีที่ที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้ว เจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงแยกออกไปหรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีการเช่าอยู่ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการเช่า)” หรือกรณีตกลงให้ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการเช่าครอบติดอยู่ทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบการเช่า)” หากการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๕ - ๒๖)

(๒๑) กรณีที่ที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่าไว้แล้ว เจ้าของที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกจากกันตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยในขณะจดทะเบียนแบ่งแยกคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงที่แยกออกไปบางแปลงยังคงมีการเช่าอยู่ และบางแปลงที่มีการเช่าอยู่พ้นจากการเช่า ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ - ปลอดการเช่า)” หากการจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นประเภทอื่นให้เป็นไปตามประเภทการจดทะเบียนนั้น (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๗)

กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนและตัวอย่างเกี่ยวกับเขาในกรณีอื่น นอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตาม ประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ไข

ข้อ ๑๔ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๓ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ให้เขาในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ให้เขาที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง แต่อย่างใด

กรณีมีผู้ให้เขาที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อ และหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ให้เขาทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้เช่าลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้เช่า หากผู้เช่ามีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับ กำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ให้เช่าเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. กับนาย ค. เป็นเจ้าของ นาย ก. ให้นาย ข. เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตน ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) สารະสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ , ท.ด. ๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๕ การจัดทำหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงหรือคำขอ แล้วแต่กรณี ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน เช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน แล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการเช่า โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการเช่า แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้รับโอนและเจ้าของที่ดินถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณี (ผู้โอน / ผู้รับโอน) และเจ้าของที่ดินลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ (ท.ด.๖)

(๓) การจดทะเบียนประเภทโอนมรดกสิทธิการเช่า ให้ทำในรูปแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และดำเนินการอย่างเรื่องโอนมรดกโดยอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบว่าด้วยการจดทะเบียนโอนมรดก

(๔) การจดทะเบียนประเภทแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ปลดการเช่า ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๕) การจดทะเบียนประเภทเลิกเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก แล้วแต่กรณี เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

ข้อ ๑๖ กรณีที่มีการขอจดทะเบียน เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน เป็นกรณีที่ต้องมีรูปแบบที่การเช่าดังกล่าวประกอบสัญญาเช่าแต่ละกรณีด้วย หากคู่กรณีทำแผนที่มาเองให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบรูปแบบที่คู่กรณีนำมาประกอบการจดทะเบียนนั้น หรือหากคู่กรณีขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำรูปแบบที่ให้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามคู่กรณีให้ชัดเจนเกี่ยวกับบริเวณที่ดินและจำนวนที่ดินที่ตกลงให้เช่า เมื่อเห็นว่ารูปแบบที่จัดทำตรงตามความประสงค์ของคู่กรณีแล้วจึงให้เจ้าของที่ดินทั้งหมดพร้อมด้วยผู้เช่าลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องไว้ในแผนที่เป็นหลักฐานด้วย

กรณีที่มีการจดทะเบียนเช่าประเภทอื่นต่อไป เช่น เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน โอนสิทธิการแบ่งเช่า โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการเช่า แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่า แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน แล้วมีผลทำให้รูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดให้มีการทำแผนที่โดยให้ถือปฏิบัติในทำนองเดียวกับวรรคหนึ่ง

ข้อ ๑๗ กรณีที่มีการขอจดทะเบียนเลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วงบางส่วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด.๑๖ พร้อมทั้งจัดทำแผนที่แสดงเขตส่วนที่ต้องการเลิกเช่ากับส่วนที่ยังคงมีการเช่าอยู่ต่อไปให้ชัดเจน โดยให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องไว้ในแผนที่เป็นหลักฐานด้วย และให้หมายเหตุการเลิกเช่าบางส่วนไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนให้ปรากฏรายละเอียดตามข้อตกลงให้ชัดเจน

ข้อ ๑๘ การจดทะเบียนเลิกเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้นแล้วแต่กรณีที่จดทะเบียนไว้ทั้งหมด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “คู่สัญญาได้เลิกสัญญา.....รายนี้ต่อกันแล้ว แต่วันที่.....เดือนพ.ศ.” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๙ ในกรณีที่ดินได้จดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ต่อมาได้มีการขอลดทะเบียนแบ่งแยกให้ที่ดินแปลงที่แยกออกไปมีการเช่าติดไปด้วย หรือคู่กรณีตกลงไม่ให้เกิดการเช่าติดไปด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้ ต่อมา มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยก โดยคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแยกออกไป มีการเช่าอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนคำว่า “(ครอบการเช่า)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งให้หมายเหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๘)

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทเช่าไปจดแจ้งในสารบัญญจดทะเบียน พร้อมทั้งหมายเหตุครอบการเช่า โดยเขียนคำว่า “(ครอบการเช่า)” ในรายการจดแจ้งไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนเช่าที่ยกมาจดแจ้งในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่..... เดือนพ.ศ.” สำหรับวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๙) กรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินหรือกรณีที่ชื่อผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเปลี่ยนแปลงไป หรือมีรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวกับการเช่าต่อเนื่องต่อไปอีก ให้ยกรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๐ - ๓๑)

(๒) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนเช่าไว้ ต่อมา มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยก โดยคู่กรณียินยอมให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบางแปลง มีการเช่าอยู่ตามเดิม บางแปลงพ้นจากการเช่า เช่น กรณีแบ่งแยกในนามเดิมให้ที่ดินแปลงแยกที่ ๑ พ้นจากการเช่า ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏครอบการเช่าหรือปลอดการเช่า โดยเขียนคำว่า

“(ครอบ - ปลอดภัย)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด. ๑ ก) และในรายการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยกที่ ๑ ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดภัยเช่า ฉบับลงวันที่ เดือนพ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือ ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนเช่าและรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ที่ยังมีการเช่าติดอยู่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๒) หรือกรณีแบ่งขายแล้วให้ที่ดินแปลงแยกพ้นจากการเช่าและที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีการเช่าอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏครอบการเช่าหรือปลอดภัยเช่า โดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดภัย)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ , ท.ด. ๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งขาย ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดภัยเช่า ฉบับลงวันที่..... เดือนพ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๓) เป็นต้น

(๓) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกันให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ให้เช่าไว้เป็นแปลงคงเหลือและให้แปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้ให้เช่า ซึ่งไม่มีการเช่าครอบติดอยู่เป็นแปลงแยก หากกรณีที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงคงเหลือเป็นส่วนของผู้ให้เช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏครอบการเช่าโดยเขียนคำว่า “(ครอบการเช่า)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) แปลงคงเหลือและในสารบัญชจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.” ส่วนแปลงแยกที่ไม่มีการเช่าครอบติดอยู่ให้หมายเหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการเช่าครอบติดอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่ เดือนพ.ศ. แต่อย่างใด” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๔)

สำหรับกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกเป็นของผู้ให้เข้า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ให้เข้าไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การเข้ายังคงมีอยู่ ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่เดือน พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนเช่าและรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงแบ่งแยกเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนที่ดินแปลงแยกอื่นหรือแปลงคงเหลือที่ไม่มีการเข้าครอบครองอยู่ ให้หมายเหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลง (ที่แยกไปนี้ / แปลงคงเหลือ) ไม่มีการเข้าครอบครองอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ. แต่อย่างไร” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๕)

(๔) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้ ต่อมา มีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกโดยที่ดินแปลงแยกหรือแปลงคงเหลือเป็นส่วนที่ไม่มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้รวมอยู่ด้วย หรือกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้ โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกันโดยให้แปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้ให้เช่าหรือแปลงแยกอื่นของผู้ให้เช่าเป็นส่วนที่ไม่มีการจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้รวมอยู่ด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลง (ที่แยกไปนี้ / แปลงคงเหลือ ไม่มีการเข้าครอบครองอยู่ตามสัญญา (แบ่งเช่า / แบ่งเช่าเฉพาะส่วน) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แต่อย่างไร”

(๕) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกที่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าไว้ ภายหลังคู่กรณีตกลงกันให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกบางแปลงปลอดการเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ปลอดการเช่า” และหมายเหตุการปลอดการเช่าไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า ฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๖)

ข้อ ๒๐ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขในสารบัญญัตินิติกรรม โดยให้จัดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๒๑ การแก้ทะเบียนในสารบัญชีจดทะเบียนกรณีประเภทเช่าโดยเจ้าของที่ดินเป็นผู้ให้เช่า ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนคำว่า “ผู้เช่า” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีประเภทเล็กเช่าในช่องผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อผู้เช่าลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้เช่า” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่า หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์หลายคนให้เขียนชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์คนนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การแก้ทะเบียนในสารบัญชีจดทะเบียนกรณีประเภทแบ่งเช่า ในช่องเนื้อที่ที่ดินตามสัญญาให้ลงเนื้อที่เต็มตามเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

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

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงและการจดทะเบียนในสารบัญชีจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่าง ท้ายระเบียบ

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อและการประกาศ

ข้อ ๒๒ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๒๓ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๒๔ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๒๕ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนเช่าที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนเล็กเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน ปลดการเช่า หรือเป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นอื่นตามนัยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ดังกล่าว

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ขอจดทะเบียนเช่าตามวรรคหนึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ.๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

หมวด ๕

ระยะเวลาการเช่าและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๖ ในกรณีที่ผู้มาขอจดทะเบียนเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีกำหนดระยะเวลาไม่เกินกว่าสามปี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอรับทราบว่าการกฎหมายมิได้บังคับให้จดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องจดทะเบียนและจัดทำสัญญาให้

ข้อ ๒๗ ในกรณีที่ผู้มาขอจดทะเบียนเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดยทำสัญญากันไว้เป็นเวลาระยะเวลาช้านานกว่าสามสิบปี ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงข้อกฎหมายให้ผู้ขอทราบว่าการประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ห้ามมิให้เข้ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี หากประสงค์จะจดทะเบียนให้ลดระยะเวลาเช่าลงมาเป็นเวลาไม่เกินสามสิบปี โดยการเริ่มต้นของสัญญาเช่าคู่กรณีจะตกลงกันให้สัญญาเช่ามีผลนับแต่วันที่จดทะเบียน หรือให้สัญญาเช่าเริ่มมีผลในอนาคต หรือให้นับเวลาเช่าย้อนหลังไปก่อนจดทะเบียนวันใดก็ได้

ในกรณีที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนเช่าโดยกำหนดระยะเวลาการเช่าไว้ตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าแทนการกำหนดระยะเวลาเป็นจำนวนปีที่แน่นอนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้เฉพาะกรณีเป็นการจดทะเบียนเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าที่เป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น ส่วนกรณีเป็นการจดทะเบียนเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าที่เป็นนิติบุคคลไม่สามารถดำเนินการให้ได้

ข้อ ๒๘ กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนเช่ากันไว้แล้ว ระหว่างสัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดลงได้ขอจดทะเบียนการเช่าฉบับที่สองโดยมีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้นหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลงให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน พร้อมทั้งระบุระยะเวลาที่เช่าแล้วเขียนว่า “(มีเงื่อนไข)” ไว้ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนและหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนด้วยว่า “การเช่ารายนี้คู่สัญญาตกลงกันให้มีผลแต่วันที่..... เดือนพ.ศ. เป็นต้นไป” ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๗)

ข้อ ๒๙ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบกรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียนควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินที่มีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

ข้อ ๓๐ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีที่คู่กรณีได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของคู่กรณีและลง
ลายมือชื่อคู่กรณีแล้วมายื่นด้วย ถ้าข้อสัญญานั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้นำสัญญาหรือบันทึก
ข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบ
ของทางราชการ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น ทั้งนี้ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่น
ให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้าย” ด้วย

หมวด ๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน หรืออาคารที่เป็นที่ราชพัสดุ

ข้อ ๓๑ กรณีการจดทะเบียนเช่าที่ราชพัสดุ หากผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าและ
เลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายซึ่งได้แก่ อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้ว่าราชการจังหวัด
แล้วแต่กรณี ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออาคาร
ที่เป็นที่ราชพัสดุ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การสอบสวนและวิธีการ
จดทะเบียนตามระเบียบนี้และให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีการเช่าที่ดินราชพัสดุหรือที่ดินพร้อมอาคารราชพัสดุ หากที่ดิน
ราชพัสดุนั้นเป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ยื่นขอจดทะเบียนเช่นเดียวกับการเช่าที่ดินของเอกชน

(๒) กรณีการเช่าที่ดินราชพัสดุที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออาคาร
ราชพัสดุให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสมุดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.๑๓)

ทั้งนี้ ที่ดินราชพัสดุที่ขอจดทะเบียนเช่าดังกล่าวจะมีหลักฐานหรือไม่มีหลักฐาน
เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงหรือไม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเช่าได้และ
ให้ปรับใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนตามที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ โดยลงชื่อ “กระทรวง
การคลัง” เป็นผู้ให้เช่า

ข้อ ๓๒ กรณีที่ราชพัสดุที่ขอจดทะเบียนการเช่ายังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรืออาคารราชพัสดุอย่างเดียว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการขอจดทะเบียนมีกำหนดสามสิบวัน ตามข้อ ๕
แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล

กฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ และกฎหมายฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นที่ไม่ต้องประกาศตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗) ดังกล่าว โดยให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับที่ดินของเอกชน ตามข้อ ๒๕

หมวด ๗ **ค่าธรรมเนียม**

ข้อ ๓๓ การจดทะเบียนเช่า เช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน เช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน แบ่งเช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน โอนสิทธิการเช่า โอนสิทธิการแบ่งเช่า โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการเช่า แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน แบ่งโอนสิทธิการแบ่งเช่าเฉพาะส่วน โอนมรดกสิทธิการเช่า แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่ากรณีมีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทมีทุนทรัพย์ตามจำนวนค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกัน หรือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่แล้วแต่กรณี ส่วนการจดทะเบียนปลอดเช่า เลิกเช่า เลิกเช่าบางส่วน เลิกเช่าช่วง เลิกเช่าช่วงบางส่วน แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่ากรณีไม่มีผลให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

กรณีเป็นที่ดินที่ราชพัสดุหรืออาคารราชพัสดุ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกันกับที่ดินของเอกชนตามวรรคหนึ่ง เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ ๓๔ ในกรณีการจดทะเบียนเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนค่าเช่าโดยคำนวณค่าเช่าเท่ากับระยะเวลาเช่าสามสิบปีหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกัน

หมวด ๘ **อากรแสตมป์การเช่า**

ข้อ ๓๕ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ในอัตรา ๑ บาทต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่าหรือ

เงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ให้เรียกเก็บจากค่าเช่าที่สามารถคำนวณเป็นตัวเงินที่แน่นอนได้ในขณะจดทะเบียนเช่า กรณีที่มีบางส่วนของค่าเช่าไม่อาจคำนวณเป็นตัวเงินที่แน่นอนในขณะที่จดทะเบียนเช่า ถือเป็นกรณีที่ไม่อาจรวมเอาค่าเช่าส่วนดังกล่าวมารวมเป็นค่าเช่าเพื่อเรียกอากรแสตมป์ได้ กรณีนี้ให้เรียกอากรแสตมป์การเช่าเฉพาะค่าเช่าซึ่งสามารถคำนวณเป็นตัวเงินที่แน่นอนได้ในขณะจดทะเบียนเช่าเท่านั้น

ข้อ ๓๖ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นกรณีที่ต้องมีการเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียอากรแสตมป์ (ผู้ให้เช่า) ชำระอากรเป็นตัวเงินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนหรือในวันที่มีการรับจดทะเบียนดังกล่าว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อความว่า “ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวเงินบาท แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....” พร้อมทั้งลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๓๗ ในกรณีที่คู่กรณีได้ทำสัญญาเช่ากันไว้และได้ปิดอากรแสตมป์ครบจำนวนอากรโดยได้ขีดฆ่าแสตมป์และให้ถือเอาสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาตามแบบของทางราชการ กรณีเช่นนี้ให้ถือว่าสัญญาเช่านั้นได้ปิดแสตมป์บริบูรณ์แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์สำหรับตราสารนั้นอีก

ข้อ ๓๘ กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าไว้แล้วต่อมาผู้เช่าได้จดทะเบียนให้เช่าช่วงหรือจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น โดยผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าได้จ่ายเงินเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้เช่าเป็นเงินจำนวนหนึ่ง กรณีเช่นนี้สัญญาเช่าช่วงต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ สำหรับการโอนสิทธิการเช่าหากมีการจดทะเบียนการเช่าใหม่ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์เช่นเดียวกัน

ข้อ ๓๙ กรณีการเช่าที่ดินที่ราชพัสดุหรืออาคารราชพัสดุ โดยกระทรวงการคลังเป็นผู้ให้เช่าซึ่งตามประมวลรัษฎากรบัญญัติให้ผู้มีหน้าที่เสียอากรแสตมป์การเช่า คือ ผู้ให้เช่า ฉะนั้นจึงเป็นกรณีที่กระทรวงการคลังเป็นผู้เสียอากรแสตมป์ อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ในกรณีนี้

ข้อ ๔๐ กรณีส่วนราชการเป็นผู้เช่าโดยเอกชนเป็นผู้ให้เช่าและต้องจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งตามประมวลรัษฎากรบัญญัติให้ผู้มีหน้าที่เสียอากรแสตมป์การเช่า คือ ผู้ให้เช่า ฉะนั้นกรณีที่ส่วนราชการเป็นผู้เช่าจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับการ

ยกเว้นการเสียอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร จึงเป็นกรณีที่พนักงาน
เจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์การเช่าจากผู้ให้เช่า

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) **บุญเขต คิตเห็น**

(นายบุญเขต คิตเห็น)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

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

วิทยา.....ตำบล.....
 เลขที่.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

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

๒. ข้าพเจ้า นาย ก.

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] น. เจ้า

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอยานี้เป็นเงิน (ระบุค่าเข้าทั้งหมด) บาท

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงใน ๔ เป็นราคาซื้อเพื่อจึง
ระบุราคาซากชิ้น เช่น ภาษีอากรเงิน การเช่าเริ่มนับวันใด จำนวนค่าและการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน หรือปี
- (๓) ชำระค่าเช่าอย่างอื่น สิ่งปลูกสร้างที่ดินมีหรือไม่มี ถ้ามีให้เท่าด้วยหรือไม หากเป็นกรณีสิ่งปลูกสร้างที่ดินที่เช่าปลูกสร้างขึ้น
จะตกลงกันอย่างไร เช่น ให้ผู้เช่าซื้อถอนไป หรือจะให้เป็นของผู้อื่นให้เช่าหรือไม่ เป็นต้น ความผิดขาดตกลงให้สัญญาเช่า

ตกทอดเป็นมรดกให้แก่ทายาทของผู้เช่าหรือไม่ วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
 ให้เช่าช่วงได้หรือไม่ มีสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่า ลงชื่อ..... น. ผู้ขอให้เช่า
 กระบว ไ่ว้ว ลงชื่อ..... น.

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

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

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

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

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

คิงหลิว 45 จม ๓๗๗

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

ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...เช่า (มีกำหนดสิบปี)...

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้ามีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ด้วยคำที่อื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ก.☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้ให้เช่า

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

๓. ข้าพเจ้า.....นาย ข.☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ ผู้เช่า

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๑๑๑,๑๑๑.....บาท.....สตางค์.....
๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า.....
(หนึ่งแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างคำว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ข้าพเจ้าไม่ได้ออกรับเงิน.....การเช่ามีกำหนดสิบปีนับแต่วันทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าเช่าเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท

(๔) ข้าพเจ้าเช่าภายในวันที่.....ซึ่งปลูกสร้างไม่มี.....ในการเช่าที่ดินรายนี้ผู้ให้เช่าห้ามมิให้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าช่วง

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.ผู้ขอให้เช่า
ลงชื่อ.....นาย ข.ผู้เช่า
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

หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (มีกำหนดสิบปี)

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } {
 {
 {

{ □□□□□□□□□□□□□□□□ } ผู้ให้เข้าอายุ { ๓๐ } ปี
 { □□□□□□□□□□□□□□□□ }
 { □□□□□□□□□□□□□□□□ }

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ข. { เลขประจำตัวประชาชน { { ผู้เช่า อายุ { ๕๐ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ขอให้เขาให้ผ้เช่าเข้าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลง ไว้ทำ..... (ระบุว่าเขาทำอะไร)

มีกำหนด สิบปี ปี - เดือน นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้ เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่าขอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๑๐๐.๐๐๐-.....บาท
(หนึ่งแสนบาทถ้วน) โดยชำระค่าเช่าเป็นรายปีฯ ละ ๑๐.๐๐๐ - บาท ชำระภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ ไม่มี. ในการเช่าที่ดินรายนี้ห้ามมิให้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าช่วง.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่เดิม คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เช่าเฉพาะส่วน
(มีกำหนดห้าปี)

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

๑. ระบุชื่อหน่วยงาน.....ตำบล.....
 ๒. เลขที่คืน.....อำเภอ.....
 ๓. หนังสือรับรอง.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่คืน.....๑๐.....ไว้.....-.....งาน.....-.....ตาราง

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ให้เข้า

☐ โสต ☐ หูม้าย ☐ คัสสมรลซื่อ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

☐ โสต ☐ หน้า ☐ คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หนังสือแนบท้ายฉบับนี้)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคารัฐที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เจ้าทคนในพอ.....จำนวนนอกทเขาเฉพาะสวน.....การเซมกำหนดคาบับแวนทาสนญาน
.....

(๔) ชำระค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ๓๐,๐๐๐ บาท ชำระค่าเช่าภายในงาน /ส่งปลุกสงฆ์ มอบ

ส่วนที่ปรากฏตามระเบียบที่

หมายเหตุเกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้
 ลงชื่อ
นาย ก.
ผู้เช่า
ให้เช่า

(๘) ได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่น..... นาย ข. ผู้ขอเช่า

ตามหลักฐาน ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

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

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

โดนคดีดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....

คงเหลือ..... 3791 ๓๗๙๑

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

ลงชื่อ:

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓



(พ.ด. ๓๖ ก)

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
ระหว่าง { นาย ก. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ให้เช่า อายุ { ๓๐ } ปี }
สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้เช่า อายุ { ๕๐ } ปี }
สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนของตนโดยไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น
ทางด้านทิศตะวันตก.....ตามที่เป็นแผนที่ปรากฏในรูปแผนที่ประมาณหมายสี่เหลี่ยมที่ดิน
ไว้ทำ (ระบุว่าจะทำอะไร) จำนวนเนื้อที่ที่เช่าเฉพาะส่วน.....
มีกำหนด.....ห้าปี.....ปี.....นับตั้งแต่วันที่.....ได้ทำสัญญานี้.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๑๕๐,๐๐๐.- บาท
(หนึ่งแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยชำระเงินเป็นรายปี ปีละ ๓๐,๐๐๐.- บาท ภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ ไม่มี / ในการเช่าที่ดินรายนี้ห้ามมิให้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าช่วง
การเช่านี้ได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่นแล้ว ตามหลักฐาน.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้
เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า).....นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้เช่า).....นาย ข.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

หมายเหตุ การเช่าเฉพาะส่วนจะต้องมีหลักฐานหนังสือยินยอม.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ของผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นหรือมีหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่าส่วนที่.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
ให้เช่าเป็นส่วนเฉพาะส่วนของผู้ให้เช่าจริง.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

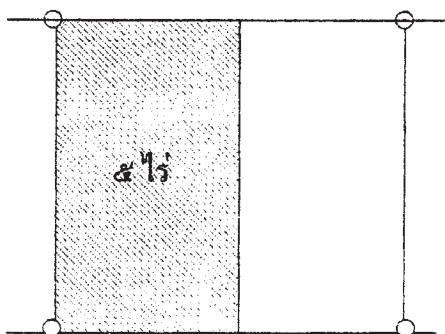
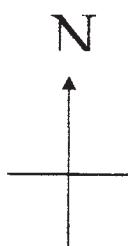
ตัวอย่างหมายเลข ๓

แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาเช่าเฉพาะส่วน

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



————— เขตที่ดิน โฉนดเลขที่..... เนื้อที่ ๑๐ ไร่
 เขตสีเขียว เป็นเขตที่จดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้เช่า
 ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้เช่า
 ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่น
 ลงชื่อ..... พยาน
 ลงชื่อ..... พยาน
 ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อหาสัญญา			เนื้อหาที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตรง วา	ไว้	งาน	ตรง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นายก ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนเองแก่ นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม							

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

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

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่.....งาน.....ตาราง.....

เลขประจำตัวประชาชน

เลขประจำตัวประชาชน

၅၀၀၆

หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสิบปี)

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัณฐานนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก.
.....
..... } {
.....
..... } ผู้ให้เช่าอายุ { ๓๐
.....
..... } ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

[illegible]

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กัป { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้เช่า อายุ { ๕๐ } ปี }

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายเลข.....

ตามแผนที่ท้ายสัญญาฉบับนี้ ตั้งแต่ วันที่ มีกำหนด สิบ ปี - เดือน

นับตั้งแต่วัน ทำสัญญาเป็นต้นไป จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่า.....

ข้อ ๒. ผู้ขายยอมเสียดำเช่าแก้วให้เช่าเป็นจำนวนเงิน ๑๐๐,๐๐๐.- บาท

(หนึ่งแสนบาทถ้วน) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่นนี้ ไม่มี

ข้อ ๔. ในการเข้าที่ดินนี้ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงต่อไปได้ภายในระยะเวลากำหนดแห่งสัญญา

.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำเนาที่ติดหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

...เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

...ผู้เขียน

...ผู้ตรวจ

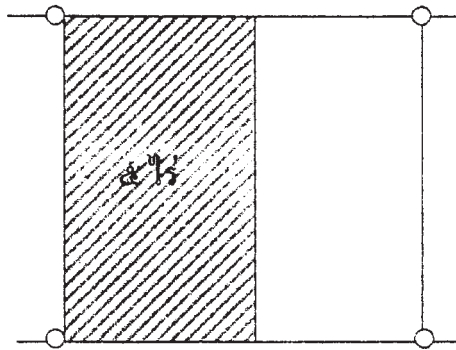
ตัวอย่างหมายเลข ๔

แผนที่ทำหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

ฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ.

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



————— เขตที่ดินโฉนดเลขที่..... เนื้อที่ ๑๐ ไร่
////// เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่า เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ให้เช่า
ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้เช่า
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่

ตัวอย่างหมายเลข ๔

สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท แบ่งเช่าเฉพาะส่วน
(มีกำหนดสิบปี)

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

ระบุวง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ - งาน - ตารางวา

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ให้เข้า

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หนังสือแนบมาด้วย)

(บ) แบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วนของนาย ก. เพียงบางส่วน วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
 ตามรูปแผนที่หมายเลข..... แดงแนบท้ายสัญญาฯ ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ให้เช่า

(๔) ได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนอีกผู้ชื่อ นายช. ผู้ขอเช่า
 ความหลักฐาน ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นายก. ให้เจ้าหน้าที่เฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน แก่ นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

(પા.ક. ૩૯ ૫)



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน เฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

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

ระหว่าง { นาย ก.
.....
นาง ข.
..... } ผู้ให้เช่า อายุ { ๓๐
.....
..... } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กำน { นาย ข. } เลขประจำตัวประชาชน {

 } ผู้เช่า อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ +เฉพาะส่วน

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายเลข.....แปลง.....

ตามแผนที่ท้ายสัญญานี้ วันที่..... วันที่..... จำนวนเนื้อที่ที่มอบเช่าเฉพาะส่วน.....

มีกำหนด ถึง เดือน นับตั้งแต่วันที่ ทำสัญญาฉบับนี้ เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้ขายยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน..... ๑๑๑,๑๑๑..... บาท

(หนึ่งแสนบาทถ้วน)ชำระค่าเช่าเป็นรายปีไว้ได้ ๑๑,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน)ชำระภายในวันที่

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่านี้.....ไม่มี.....

ข้อ ๔. ผู้ให้เช่าห้ามมิให้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าช่วง.....

ข้อ ๕. การว่านนี้ได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่นแล้ว ตามหลักฐาน

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้

ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ

ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ตน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ การแบ่งเช่าเฉพาะส่วนจะต้องมีหลักฐานหนังสือประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

ส่วนที่ให้เขานั้นเป็นส่วนเฉพาะส่วนของผู้ให้เขาจริง

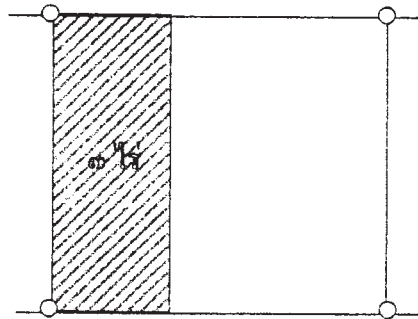
ตัวอย่างหมายเลข ๕

แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน

ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.....

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



————— เขตที่ดิน โฉนดเลขที่.....

เนื้อที่ ๑๐ ไร่

 เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วน

เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้เช่า

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่น

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕
สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่เดิม			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน แก่นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม							

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

ระหว่าง.....ตำบล.....
 เลขที่คืน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑๐.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เดชประจักษ์วัชรพร

୧୦୧୯

หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (มีกำหนดห้าปี)

୧୦୧୫

ตัวอย่างหมายเลข ๖

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่าช่วง (มีกำหนดห้าปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)

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

ระยะเวลา..... ตำบล.....
 เลขที่คืน..... อำเภอ.....
 หนังสือรับรอง..... จังหวัด.....

เลขที่ เล่ม หน้า
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีส่วนต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหรือทรัพย์สินที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฎิญาณตนแล้ว ขอให้อัยการด้วยความซื่อสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อมูลนี้โดยข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

[illegible]

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

[illegible]

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทยบิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินของท่านกิจกรรมนี้แก่นับ ๕๐,๐๐๐ บาท สตางค์
(ห้าหมื่นบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) รบทรพณ์ที่แสดงไว้ว่า ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๕) เจ้าพนักงานคนเฉพาะสำนักงานตำรวจแห่งชาติ ตามบัญชีรายชื่อที่แนบมาเพื่อสืบสวน ฝึกอบรม และ

(๔) สิ่งปลูกสร้างในบ่มี จำนวนเนื้อที่เจ้าของเฉพาะส่วน

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

นายสีเขียวท้ายสีอุณาเข่าที่ดินเฉพาะส่วน ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ให้เช่าช่วง

ฉบับลงวันที่..... ลงชื่อ..... นาย จ..... ผู้ขอเช่าช่วง.....

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคา/ประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

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

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

จำนวนชุดเงิน ใบ รวม ตารางงาน

[illegible]

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

4
लग ४०

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓



(พ.ด. ๓๖ ก)

หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....
ระหว่าง { นาย ข. } { } ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { ๕๐ } ปี
{ นาย ค. } { }
สัญญาที่ดิน ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....
กับ { นาย จ. } { } เลขประจำตัวประชาชน.....
{ นาย ฉ. } { } ผู้เช่าช่วง อายุ { ๓๕ } ปี
{ นาย ช. } { }
สัญญาที่ดิน ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ^{ตามสิทธิการเช่า} ~~โดยไม่มี~~ ^{โดยมี} เกี่ยวข้องส่วนกรรมสิทธิ์ของ
คนอื่นทางด้านทิศตะวันตก... ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าความสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... ระหว่าง
นาย.ค. กับผู้ให้เช่าช่วง... ตามที่ปรากฏในรูปแผนที่ประมาณหมายสี่เหลี่ยม... ทั่วสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....
ไว้ทำ..... (ระบุว่าจะทำอะไร)... จำนวนเนื้อที่ที่เช่าช่วงเฉพาะส่วน.....
มีกำหนด..... ห้าปี..... ปี..... เดือน นับตั้งแต่วันที่..... ที่ได้ทำสัญญานี้..... เป็นต้นไป
ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน..... ๕๐,๐๐๐.-..... บาท
(ห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยชำระเงินเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐.- บาท ภายในวันที่.....
ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้... ไม่มี.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้
เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง)..... นาย ข.....
(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง)..... นาย จ.....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หมายเหตุ หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า
๑. ในรูปแบบที่สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

๒. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจหลักฐานด้วยว่า..... เจ้าพนักงานที่ดิน

เป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมยินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่ หากไม่ได้ยินยอมไว้ ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้ผู้เช่าช่วงจากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วย

๓. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๘

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		
วันที่	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เดือน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
พ.ศ.	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
วันที่	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เดือน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
พ.ศ.	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน

กรณีผู้เช่าหลายคน บางคนให้เช่าช่วงเฉพาะส่วน



หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

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

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

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

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

ระหว่าง { นาย ข. } { } ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ { }

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

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

กับ { นาย จ. } { } ผู้เช่าช่วง อายุ { ๓๕ } ปี

เลขประจำตัวประชาชน.....

สัญชาติ { ไทย } บิดา / มารดาชื่อ { }

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนของตนโดยไม่เกี่ยวข้องกับส่วนอื่นของที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... ระหว่างนาย ก. กับผู้ให้เช่าช่วง..... ตามที่ปรากฏในรูปแผนที่ประมาณหมายสิทธิ์เกี่ยวกับสัญญานี้ไว้ว่า (ระบุว่าจะเช่าอะไร) จำนวนเนื้อที่ที่เช่าช่วงเฉพาะส่วน.....

มีกำหนด..... ห้าปี..... เดือน นับตั้งแต่วันที่..... ที่ได้ทำสัญญานี้..... เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน..... ๕๐,๐๐๐.- บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยชำระเงินเป็นรายปี ปีละ ๓๐,๐๐๐.- บาท ภายในวันที่.....

ข้อ ๓. ถึงปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ ไม่มี.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดไปจึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

นาย จ.

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง).....

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....

หมายเหตุ ๑. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจหลักฐาน..... เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมยินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่.....

หากไม่ได้ยินยอมไว้แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้เช่าช่วง.....

จากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วย..... ผู้เขียน.....

๒. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม..... ผู้ตรวจ.....

กรณีผู้เช่าหลายคน บางคนให้เช่าช่วงเฉพาะส่วน

ตัวอย่างหมายเลข ๘
สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้เช่า	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ง. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่าช่วงเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)	๑. นาย ข. ๒. นาย ง. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

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

(มีกำหนดห้าปี)

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

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

หน้าบ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

หมู่บ้าน เลขที่ ต.รอกก/ซอก ก.บ.บ น.บ.บ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เงิน ๕๐,๐๐๐ บาท สด ๑๐๐

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้ามมีนบาด่วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่เป็นจริง

(๓) แบ่งเช่าช่วงที่ดินตามสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ ระหว่างนาย ก. กับผู้ให้เช่าช่วง

จำนวนเนื้อที่แบ่งเช่าซอง การเช่ามีกำหนดห้าปี นับแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

(๔)ชำระคืนค่าเป็นรายปี ปีละ ๑๑,๑๑๑ บาท...ชำระค่าเช่าภายในวันที่...../สิงหาคม/.....ไม่มี.....

(๔) แบ่งเช่าช่วงที่ดินตามรูปแผนที่หมายเลขสีแดง วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

แนบท้ายสัญญาฉบับนี้ ลงชื่อ นาย ผู้ขอให้เช่าช่วง

ลงชื่อ นาย จ. ผู้ขอเช่าช่วง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

โฉนดที่ดินเลขที่.....เดือน.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน	ไร่	๑๓๑	๑๓๑
-------------	-----	-----	-----

[illegible]

.....งาน.....ตาราง

เดือน.....พ.ศ.....

लग्गिओ
/

3) 2) 1)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕

(ท.ด. ๓๖ ข)

กรณีจดทะเบียนแล้ว ให้เพิ่มบางส่วนอีกทอดหนึ่ง



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....เลขประจำตัวประชาชน.....
ระหว่าง { นาย ข. } { ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { ๕๐ } ปี }
{ ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ }
สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย จ. } { ผู้เช่าช่วง อายุ { ๓๕ } ปี }
{ ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ }
สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายสีแดง
ตามแผนที่ท้ายสัญญานี้ ๖ ไร่ ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ระหว่าง นาย ก. กับ ผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วง.....
มีกำหนด.....ห้า.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๕๐,๐๐๐-.....บาท
(ห้าหมื่นบาทถ้วน) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าช่วงนี้ ไม่มี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง).....นาย ข.
(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง).....นาย จ.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

หมายเหตุ ๑. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบหลักฐาน
ด้วยว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่
หากไม่ได้ยินยอมไว้แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้เช่าช่วง
จากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วย

๒. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

กรณีจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

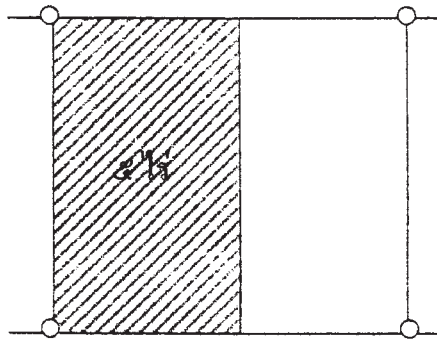
ตัวอย่างหมายเลข ๕

แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง

ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



————— เขตที่ดินโฉนดเลขที่.....เป็นเขตที่จดทะเบียนเช่าไว้ เนื้อที่ ๑๐ ไร่
////// เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วง เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ให้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... นาย จ..... ผู้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

กรณีจดทะเบียนเช่าไว้แล้ว ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้เช่า	ผู้รับสัญญา	เนื้อหาเดิม ตามสัญญา			เนื้อหาเดิม คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตรง วา	ไว้	งาน	ตรง วา		
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดห้าปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

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

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขประจำตัวประชาชน

เลขประจำตัวประชาชน

(ห้ามมีนบาทถ้วน)

{.....}

(.....)

ஒவ்வொரு

กรณีจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว
ให้เข้าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

(พ.ด. ๓๖ ข)



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข. } { ผู้ให้เช่าช่วง อายุ ๕๐ ปี }
{ } { }
{ } { }

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

กับ { นาย จ. } { ผู้เช่า อายุ ๓๕ ปี }
{ } { }
{ } { }

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายที่.....
ตามแผนที่ท้ายสัญญานี้ ให้เช่า..... ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ระหว่าง นาย ก. กับ ผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วง.....
มีกำหนด.....ห้า.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียดำเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๕๐,๐๐๐.....บาท
(ห้าหมื่นบาทถ้วน) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าช่วงนี้ ไม่มี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง) นาย ข.
(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง) นาย จ.
(ลงลายมือชื่อพยาน)
(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบหลักฐาน

ประทับตรา ตำแหน่งเป็นสำคัญ

ด้วยว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมยินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่

หากไม่ได้ยินยอมไว้แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้เช่าช่วง

จากผู้ให้เช่าเดิมมาประกอบคำขอด้วย

๒. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

กรณีจดทะเบียนแบ่งเช่าไว้แล้ว
ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

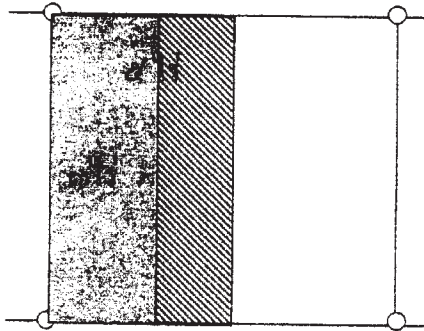
ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง

ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



- เขตที่ดินโฉนดเลขที่..... เนื้อที่ ๑๐ ไร่
- ////// เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าไว้ เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่
- เขตสีเขียว เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วง เนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ให้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... นาย จ..... ผู้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ นาย ข. ให้นาย จ. แบ่งเช่าช่วงที่ดินบางส่วน ตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

กรณีจดทะเบียนแบ่งเช่าไปแล้ว
ให้เข้าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งเช่า (มีกำหนดปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)

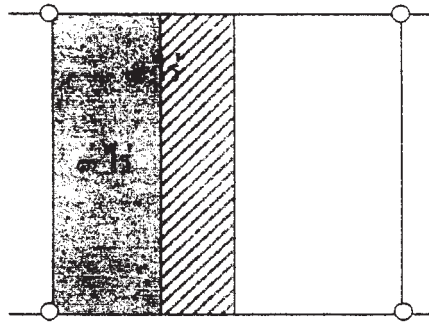
ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน

ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.....

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



- | | | |
|---|---|----------------------|
| ———— | เขตที่ดินโฉนดเลขที่..... | เนื้อที่ ๑๐ ไร่ |
|  | เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน | เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่ |
|  | เขตสีเขียว เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน | เนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ |

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ให้เช่าช่วง

ลงชื่อ.....นาย จ.....ผู้เช่าช่วง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ นาย ข. ให้ นาย จ. แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ตามสัญญาเช่าเฉพาะส่วน

กรณีจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว
ให้รายงานส่วนอีกทอดหนึ่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่าช่วง เฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

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

ഒറഞ്ച്

**กรณีจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว
ให้เช่าบางส่วนอีกทอดหนึ่ง**

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒



(พ.ศ. ๓๖ ข)

หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน (มีกำหนดห้าปี)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
ระหว่าง { นาย ข. } { ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { ๕๐ } ปี }
{ นาย ค. } { ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { ๕๐ } ปี }
{ นาย ง. } { ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { ๕๐ } ปี }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

กับ { นาย จ. } { ผู้เช่าช่วง อายุ { ๓๕ } ปี }
{ นาย ฉ. } { ผู้เช่าช่วง อายุ { ๓๕ } ปี }
{ นาย ช. } { ผู้เช่าช่วง อายุ { ๓๕ } ปี }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้บางส่วนเฉพาะตอนหมายสี.....เขียว.....
ตามแผนที่ท้ายสัญญานี้ ไร่..... ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ระหว่าง นาย ก. กับ ผู้ให้เช่าช่วง จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน.....
มีกำหนด.....ไร่.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....๕๐,๐๐๐.....บาท
(ห้าหมื่นบาทถ้วน) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าช่วงนี้.....ไม่มี.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าช่วง).....นาย ข.....
(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง).....นาย จ.....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

หมายเหตุ ๑. กรณีเช่าช่วง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจหลักฐาน
ด้วยว่าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมยินยอมให้สามารถเช่าช่วงได้หรือไม่
หากไม่ได้ยินยอมไว้แต่เดิมต้องมีหลักฐานการยินยอมให้ผู้เช่าช่วง
จากผู้ให้เช่าเดิมประกอบคำขอด้วย

๒. ระยะเวลาเช่าช่วงจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

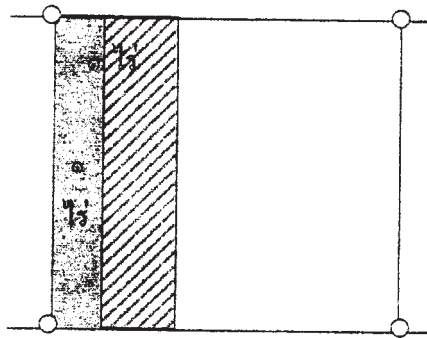
ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน

ฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ.....

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



..... เขตที่ดินโฉนดเลขที่.....

เนื้อที่ ๑๐ ไร่

..... เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วน

เนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่

..... เขตสีเขียว เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน

เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้ให้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... นาย จ..... ผู้เช่าช่วง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ นาย ข. ให้ นาย จ. แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ตามสัญญาแบ่งเช่าเฉพาะส่วน

กรณีจดทะเบียนแบ่งเช่าเฉพาะส่วนไว้แล้ว
ให้ใช้แบบบางส่วนอีกทอดหนึ่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย จ.	นาย ข. ผู้เช่า	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่าช่วง เฉพาะส่วน (มีกำหนดปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้เช่าช่วง	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		(ลงชื่อ).....

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

ระบุ.....ตำบล.....
 เลขที่.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ - งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐☐ ☐☐ ปี เข้า

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 นายจ.
..... รับโอน

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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๑) โอนสิทธิการเช่าโดยเสนหา ไม่มีค่าตอบแทน เนื่องจากผู้รับโอนเป็น.....ของผู้โอน.....

(๔) เป็นการโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

[illegible]

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอเช่า

ลงชื่อ นาย ง. ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่ งาน.....ตารางวา

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

১৯৯৩

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040

เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ..เมื่อ.....

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

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ระหว่าง { นาย ข. } { } ผู้โอน อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { } {
..... } ผู้รับโอน อายุ { } ปี
..... นวช.จ. {
..... } {
..... } {๓๐..}

ชื่อ (นามสกุล) : _____
 ที่อยู่ : _____
 โทรศัพท์ : _____
 อีเมล : _____

เลขที่งาน/สารงาน	เลขคดี	ตลอด/พอ	ฉบับ	หน้า
------------------	--------	---------	------	------

ទំព័រ ១២ / ១២
 ទំព័រ ១៣ / ១៣
 ទំព័រ ១៤ / ១៤
 ទំព័រ ១៥ / ១៥

ทั้งสอ.เปว.ได้ตกลงทำสัญญาฉบับนี้

ข้อ ๑๖. มีนโยบายและโครงสร้างการบริหาร เช่น

ข้อ ๗.

ได้รับ		แล้ว		ไว้แล้ว		นาย ก		ตามหนังสือ
--------	--	------	--	---------	--	-------	--	------------

ผู้สอบ	วิชา	ฉบับที่	ฉบับที่	ฉบับที่	พหุศักราช
--------	------	---------	---------	---------	-----------

รับ แก้วรับ โอบเป็นอ้อมคอฉันด้วยหัวใจฉันไว้เป็นฉันไป โดยเหตุที่มีโอบได้ โอบให้แก้วรับ โอบด้วยความรัก

๒. เจ้าพนักงานบัญชี : เจ้าพนักงานบัญชี

ข้อ ๓ ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการขับ ดังกล่าวไว้ในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

และได้รับหนังสือจาก... ว่า... รายงานจาก... ว่า...

นางนริศหัตถ์อมรณีได้ทำหน้าที่สวดมนต์เป็นด้วยความเคร่งครัด สำหรับงานพิธีกรรมและงานพิธีกรรม นางนริศหัตถ์อมรณีได้ทำหน้าที่สวดมนต์เป็นด้วยความเคร่งครัด สำหรับงานพิธีกรรมและงานพิธีกรรม

คิดไว้ก่อนหนึ่ง (อย่าเพิ่งสำเร็จ)

ทั้งนี้ขอฝากไว้ถึงชาวคณะที่มีชื่อเสียงว่าอย่าไปเสียใจอะไร เพราะว่า

$\frac{1}{x^2} = x^{-2}$

[illegible]

(តេឡេក្រាម ០៧ មិឡាន ២០១២)..... ៣១ ១០ ២០១២.....

(តេឡេក្រាមអន្តរជាតិ).....លេខ.....

(ลงลายมือชื่อฝ่าย).....

(ลงลายมือชื่อ).....

ข้าพเจ้า.....นาย.ด.....เจ้าของที่ดินได้เห็นในการ

.....ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และขอมอบกฎบัตรแก่ผู้รับ เอนตอไปทุกประการ

(ลงลายมือชื่อ)..... นาย ก.

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประท้วงตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

...ผู้เขียน

...ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน

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

ระบาย.....ตำบล.....
 เลขที่.....ตำบล.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

ကျေးဇူးတင်စာအုပ်များ

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ปี เช้า

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสแล้ว

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เทศบาลตำบลประจักษ์ศิลปาคม

[illegible]

☐ โสต ☐ หมาย ☐ คัสสมรสรื้อ ☐ สัณชาติ

தமிழ்நாடு அரசு

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินของท่านครบถ้วนเป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) โอนสิทธิการเช่าโดยสนับทนาย ไม่มีค่าตอบแทนเนื่องจากผู้รับโอนเป็น.....ของผู้โอน.....

(๔) เป็นการโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

[illegible]

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ข. ผัวอ. เจ้า

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

ចំណុចទី១៖ ការបង្កើនការគ្រប់គ្រងធនធានទឹក និងការការពារបរិស្ថានទឹក ១១

ชื่อ นามสกุล..... เลข..... งาน..... ตาราง.....

.....

เดือน..... พ.ศ.

0970
.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔

สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า เฉพาะส่วน	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๑๐	นาย ก ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

୧୦୯୯

เฉพาะส่วนของตน

(၇.၅. ၆)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับ...เข้าเฉพาะส่วน....

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

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

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำแหน่ง/นาง ตำบล/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการ... ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอน

ได้รับ... เข้าเฉพาะส่วน..... ไร่จาก..... นาย ก..... ตามหนังสือ

สัญญาเช่าเฉพาะส่วน.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

นั่น แก่ผู้รับ โอนเป็นเดี๋ยวดังตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้ โอนให้แก่ผู้รับโอนด้วยความเสน่หา ไม่มีค่าตอบแทน

เรื่องจากผู้รับ : โอสมณี
เรื่องผู้โอน :

ข้อ ๒ ผู้รับใบอนุญาตขอรับใบอนุญาตการรับ
 ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

และได้แจ้งนายจ้างผู้ดูแลว่า นายจ้างและผู้ดูแล

...นี่คือความตั้งใจของผมที่จะช่วยเหลือสังคม... ผมหวังว่าทุกคนจะเห็นด้วย... ผมหวังว่าทุกคนจะเห็นด้วย... ผมหวังว่าทุกคนจะเห็นด้วย...

หนึ่งสัปดาห์ก่อนได้มีหนังสือจากกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เรื่อง ขอความเห็นชอบการแต่งตั้งข้าราชการ

ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการฯ เขาเฉพาะสวน.....และเขาใจยอครุมาตยคนแล

จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาย.ง.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า นาย ก.เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการ

โดยเสด็จการ เช่นเฉพาะส่วน ตามหนังสือสั่งการมายังนี้แล้ว และขอมอบสิทธิ์แก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

(๑๑๖๖๕๐๕๐) นายถนอม

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เข้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

กรณีมีผู้ให้หมายยอม ผู้เช่าบางกรณีโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕
สารบัญญัติทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาย ข. ๒. นาย จ. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่ เดือน พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า เฉพาะส่วน	๑. นาย ข. ๒. นาย จ. ผู้เช่า	๑. นาย ง. ผู้รับโอน ๒. นาย จ. ผู้เช่า	๑๐	-	-	นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ข. และนาย จ. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม	-	-	-	(ลงชื่อ)
							นาย ข. โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วนของตน ให้แก่ นาย ง. ส่วนสิทธิการเช่าของบุคคลอื่นคงเดิม				

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งโอนสิทธิการเช่า

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ตำบล
เลขที่ดิน อำเภอ
หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกะยทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฎิญะตนแล้ว
ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ข้าพเจ้าให้ด้วยคำนี้เป็นความจริงไว้ใช้ด้วยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ผู้เช่า

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า อ. นาย ง. เลขประจำตัวประชาชน ผู้รับโอน

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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้เป็น ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งโอนสิทธิการเช่าให้ด้วยความเสมอภาค ไม่มีค่าตอบแทน ตามรูปแบบที่หมายสิทธิแคงแบบท้ายนี้ เนื่องจากผู้รับโอน

เป็น ของผู้โอน เป็นการแบ่งโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(๔) จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งโอนสิทธิการเช่า

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอเช่า

ลงชื่อ นาย ง. ผู้ขอรับโอน

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



(ท.ล. ๖)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับแบ่งโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน.....
ระหว่าง { นาย ข. } { ผู้โอน อายุ { ๕๐ } ปี }
{ } { } { }

สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { นาย ง. } { ผู้รับโอน อายุ { ๓๐ } ปี }
{ } { } { }

สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการ.....เช่าบางส่วน.....ที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอน
ได้รับ.....เช่า.....ไว้จาก.....นาย ก.....ตามหนังสือ
สัญญาเช่าที่ดิน.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
นั้น แก่ผู้รับโอนเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้ โอนให้แก่ผู้รับโอนด้วยความเสน่หา ไม่มีค่าตอบแทน
ตามรูปแบบที่หมายสีแดงแนบท้ายนี้ เนื่องจากผู้รับโอนเป็น.....ของผู้โอน.....จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งโอนสิทธิการเช่า.....

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับการโอนสิทธิการรับแบ่งโอนสิทธิการเช่า.....ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
และได้รับหนังสือสัญญา.....รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่งเจ้าของที่ดิน
ถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการรับแบ่งโอนสิทธิการเช่า.....และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว
จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน).....นาย ข.....
(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน).....นาย ง.....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นในการ
โอนสิทธิการรับแบ่งโอนสิทธิการเช่า.....ตามหนังสือสัญญาดังนี้แล้ว และยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ
(ลงลายมือชื่อ).....นาย ก.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

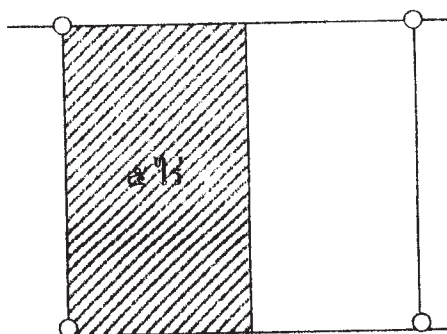
ตัวอย่างหมายเลข ๑๖

แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งโอนสิทธิการเช่า

ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



_____ เขตที่ดินโฉนดเลขที่.....เป็นเขตที่จดทะเบียนเช่าไว้ เนื้อที่ ๑๐ ไร่
 เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งโอนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่

 เขตสีแดง เป็นเขตที่จัดทะเบียนแบ่งโอนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ข.ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ง..... ผู้รับโอน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖

สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งโอน สิทธิการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	๑. นาย ง. ผู้รับโอน ๒. นาย จ. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖



กำหนดระเบียบสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ออกคำพิพากษาด้วยความสำคัญจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อมูลคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า

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 ง. ผู้รับโอน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งโอนสิทธิการเช่าให้ด้วยความสมัครใจ ไม่มีการกดขี่ข่มเหง ตามรูปแบบที่หมายสิทธิเช่าแนบท้ายนี้ เนื่องจากผู้รับโอน
เป็น.....ของผู้โอน เป็นการแบ่งโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) จำนวนเนื้อที่ที่แบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ขอเช่า

ลงชื่อ.....นาย ง. ผู้ขอรับโอน

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน

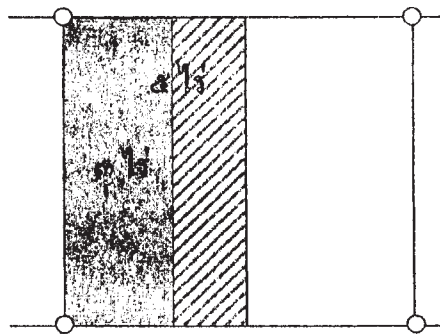
...ស្ទុក

แผนที่ทำหนังสือสัญญาแบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน

ฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ.

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



————— เขตที่ดินโฉนดเลขที่.....

 เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วนไว้

 เขตสีเขียว เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งโอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน

เนื้อที่ ๑๐ ไร่

เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่

เนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ง..... ผู้รับโอน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘

สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งโอนสิทธิ การเช่าเฉพาะส่วน	นาย ข. ผู้เช่า	๑. นาย ง. ผู้รับ โอน ๒. นาย จ. ผู้เช่า	นาย ก. ให้เช่าที่ดินเฉพาะส่วนของตนเองแก่ นาย ข. ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม			-	-	-	-	(ลงชื่อ)

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

วิชา..... ตำบล.....
 เลขที่..... อำเภอ.....
 หน้าที่..... จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่คืน ๑๐ ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ต.รอกซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 ๓. ข้าพเจ้า นาย เลขประจำตัวประชาชน ผู้รับมรดกสิทธิการเข้า

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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านติดกรรมนี้เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์
 X ข้าพเจ้าขอรับทราบว่า (หนึ่งแสนบาท)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ฐานการปฏิบัติแสดงไว้ ณ ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) คนแปลงมี นาย ข. เป็นคู่ชานตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. มีกำหนด ปี ซึ่งระบุให้สิทธิการเช่าสามารถตกทอดเป็นมรดกได้

(๔) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกที่ดินหรือเช่าสวนพินัยกรรมฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. โดยเป็นบุตรของ นาย ข. ผู้เช่า

(๕) นาย ข. ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. วันที่ เดือน พ.ศ.

ตามใบมรณบัตรเลขที่..... ลงชื่อ..... ผู้ขอเข้า
 ลงชื่อ..... นาย..... ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการเข้า
 ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน
 (.....)

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

ลงชื่อ
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน



แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก
ประเภท.....โอนมรดกสิทธิการเช่า.....

ที่.....

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนด
น.ส.3 } เลขที่.....จังหวัด.....
ใบไต่สวน }

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า { นาย ข. } เลขประจำตัวประชาชน { } อายุ { ๓๐ } 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 ข.....สัญชาติ.....ไทย.....

ซึ่งเป็น.....ผู้เช่า.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างต้นนี้ได้.....ถึงแก่กรรม

เมื่อ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามหลักฐาน ใบมรดกเลขที่.....ฉบับลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้เวลานี้ตกอยู่กับ.....นาย ก. ผู้ให้เช่า ซึ่งได้นำมายื่นพร้อมคำขอ

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกของ.....ข้าพเจ้าเป็นผู้รับมรดกสิทธิการเช่าที่ดินแปลงนี้ต่อไป

โดยเหตุผลดังนี้คือ ข้าพเจ้าเป็นบุตร นาย ข. ผู้เช่าที่ดินแปลงนี้ มีกำหนด.....ปี (ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ถึงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....) โดยระบุในสัญญาเช่ามีกำหนด.....ปี ข้อ.....ว่า “ในระหว่างการเช่าถ้าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดถึงแก่กรรมลง สัญญานี้

โอนให้ผู้รับมรดกตกทอดดำเนินการตามสัญญานี้ต่อไปได้” นาย ข. ได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยได้ทำ

พินัยกรรมยกสิทธิการเช่าให้แก่ข้าพเจ้า ปราบกฎหมายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับ

คำขอแล้ว

ข้อ ๔.

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

หมายเหตุ ๑. คำขอไม่ต้องแสดงบัญชีเครือญาติ

เนื่องจากการรับมรดกสิทธิการเช่า

โดยพินัยกรรม

๒. ต้องมีการประกาศมรดกด้วย

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

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อหาเดิม ตามสัญญา			เนื้อหาเดิม คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่า (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ค.
วันที่ เดือน พ.ศ.	โอนมรดก สิทธิการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า (ตาย)	นาย จ. ผู้รับมรดกสิทธิการเช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)

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

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่ เดิม หน้า
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีความดีไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสงฆ์หรือพระภิกษุที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อภัยในความสัจฉจริง ถ้าข้าพเจ้าไม่มีความจริงใจให้ใช้อภัยคำนี้อันข้าพเจ้าเินทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้ให้เข้า

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

[illegible]

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านคิดกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

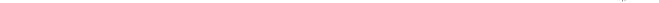
๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(d) _____

(a) 

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ให้เช่า

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอเช่า

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

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

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

จุดที่..... เล่น หน้า

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

คงเหลือ 19 379 025.12

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

ลงชื่อ.....
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ความถี่ของข่าวที่ค้นฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. บัณฑิตผู้สัญญาที่จะข่มขืนใจความในข้อ ๔ แห่งสัญญาเข้าเดิม
 ปรากฏฉบับที่ก็ยังคงลงแก่ที่เพิ่มเติมสัญญาเข้าฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน
ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
นาย ข. ผู้เช่า ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
อายุ ๓๐.๕๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย, ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอปฏิญญาตนและให้สัตยาบันต่อ.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
ด้วยพยานสองฝ่าย ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑ ด้วยข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
บันทึกนี้ ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงเพิ่มเติมข้อความในข้อ ๔ แห่งสัญญาเช่าที่ดิน ว่า
“ในระหว่างการเช่าจากผู้เช่าถึงแก่กรรมลง ให้สัญญาเช่าที่ดินนี้โอนให้แก่ผู้รับมรดกตกทอดของผู้เช่ามีสิทธิตาม
สัญญาต่อไปได้”
ข้อ ๒ ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย
บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ณ.....ฉบับ เก็บไว้ ณ.....สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่าย ได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้ และเข้าใจ
ข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ให้เช่า
ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้เช่า
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับวันที่..... เดือน..... เพิ่มเติมข้อความในข้อ ๔ แห่งสัญญาเช่าเดิม ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.			พ.ศ.	บัดนี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลง แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า				-	(ลงชื่อ).....

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

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

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑๐.....ไร่.....งาน.....ตาราง.....

๒. จำนวน..... นิสิต บ.

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

[illegible]

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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เลิกเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

[illegible]

(d)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอเช่า

ลงชื่อ นาย ก. ผังขอ ให้เช่า

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตาราง.....

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....

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

๓๕๐

เข้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๐



(ท.ค. ๕)

คำขอจดทะเบียนเลิกเช่า.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้เช่า.....เลขประจำตัวประชาชน.....

.....นาย ก.....ผู้ให้เช่า.....

อายุ ๕๐, ๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย, ไทย บิด/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า กับ นาย ก. ผู้ให้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ตามสัญญาเช่าที่ดิน

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ข้าพเจ้า

ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงเลิกสัญญาเช่าต่อกัน นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนเลิกเช่าไว้ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสีย

ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ข. ผู้ขอ

นาย ก. ผู้ขอ

พยาน

พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๐

สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ก.	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกเช่าบางส่วน

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

ระบุ.....ตำบล.....
 เลขที่.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ งาน ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย ปีดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หย่า ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ครอง/ซอຍ ถนน หมู่ที่
 ตำบลบงแขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 (เลขประจำตัวประชาชน)

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. □□□□□ □□□□□ □□□ □ ให้เช่า

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านติดกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่เป็นจริง
- (๓) เด็กเข้ามามีฐานะชาวต่างประเทศนี้ เดือน พ.ศ. เพียงบางส่วน เฉพาะตอนหาข้อ ตามรูปแบบที่ต่อท้ายนี้
- (๔) จำนวนเนื้อที่ที่เด็กเข้าบางส่วน
- (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอเช่า
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอให้เช่า
ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

โจนดที่คิดเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

คงเหลือ..... 13 335 335

๓) ให้ออกทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ๒๕.....

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของระดับไขมันในเลือดและระดับน้ำตาลในเลือดของผู้ป่วยโรคเบาหวานชนิดที่ 2 ที่ได้รับการรักษาด้วยยา Metformin และยา Glimepiride อย่างมีประสิทธิภาพ

{ }

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ข. และ นาย ก. ตลอดจนโฆษณานิตยภัณฑ์ตามฉบับที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ทรัพยากรทางชาติดินส่วนที่เหลือจึงเป็นไปตามนัดหมายที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑



(ท.ด. ๕)

คำขอ...จดทะเบียนเล็กเช่าบางส่วน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้เช่า.....
.....นาย ก.....ผู้ให้เช่า.....

อายุ ๕๐.๓๐ ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ไทย, ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า กับ นาย ก. ผู้ให้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ตามสัญญาเช่าที่ดิน
ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ ข้าพเจ้า
ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงยินยอมให้ผู้เช่าเล็กเช่าบางส่วนในที่ดินแปลงดังกล่าว จำนวนเนื้อที่.....เฉพาะตอนหมายสี.....
ตามแผนที่ท้ายคำขอนี้ สำหรับการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือ จำนวนเนื้อที่.....ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนเล็กเช่าบางส่วนไว้ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสีย
ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ข.....ผู้ขอ

นาย ก.....ผู้ขอ

พยาน

พยาน

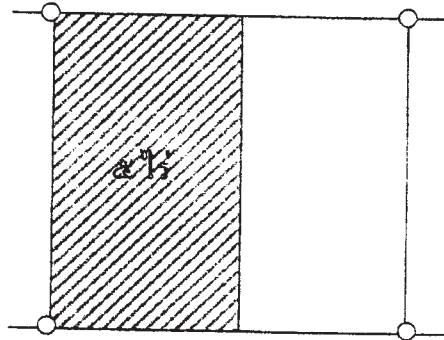
ตัวอย่างหมายเลข ๒๑

แผนที่ท้ายคำขอจดทะเบียนเล็กเช่าบางส่วน

ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.

โฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....



————— เขตที่ดินโฉนดเลขที่.....ที่ได้จดทะเบียนเช่าไว้ เนื้อที่ ๑๐ ไร่

 เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนเล็กเช่าบางส่วน เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้เช่า

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเล็กเช่าบางส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า.....

นาย ก. ผู้ให้เช่า.....

อายุ ๕๐...๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้ :-

ข้าพเจ้านาย ข. ผู้เช่า กับ นาย ก. ผู้ให้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าไว้ต่อกันตามสัญญาเช่าที่ดิน ลงวันวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....มีกำหนด.....ปี บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเล็กสัญญาเช่าที่ดินบางส่วน จำนวนเนื้อที่.....

ต่อกัน นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เฉพาะตอนหมายสีแดงตามแผนที่ท้ายคำขอ ลงวันวันที่.....เดือน.....

พ.ศ.....สำหรับการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือ จำนวนเนื้อที่.....ยังคงเป็นไปตามสัญญาเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ

เข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้เช่า.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ให้เช่า.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑
สารบัญญัตินิติกรรม

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ค.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกเช่าบางส่วน	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ก.	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)
				นาย ข. และ นาย ก. ขอสงวนยอมเลิกเช่าบางส่วน ตามบันทึกข้อตกลงเลิกเช่าบางส่วนฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ถ้าสำหรับการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือ ยังคงเห็นไปค้าขายสัญญาเช่าฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.							

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

๑. ระบุชื่อโรงเรียน.....ตำบล.....
 เลขที่.....อำเภอ.....
 ๒. หน้าที่จริง.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่คืน.....๑๐.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอกำหนดกรรมสิทธิ์เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๖) เลิกเข้าช่วงตามสัญญาเข้าช่วงฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(a)

(d) [REDACTED]

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย จ. ผู้ขอ เข้าช่วง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ให้เช่าช่วง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

{.....}

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

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

โรงเรียนที่ดำเนินการ	เล่ม	หน้า
----------------------	------	------

จำนวนที่คิด	4	139	จำนวน
-------------	---	-----	-------

สงวนลิขสิทธิ์ ๒๕๖๑

.....

14-00000

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒



(ท.ล. ๕)

คำขอ.....จดทะเบียนเลิกเช่าช่วง.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย จ. ผู้เช่าช่วง..... เลขประจำตัวประชาชน.....
นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง.....

อายุ.....๓๕.๕๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย ไทย บิดามารดาชื่อ.....

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย จ. ผู้เช่าช่วง กับ นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้
ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... มีกำหนด..... ปี นับแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกสัญญาเช่าช่วงต่อกัน นับแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนเลิกเช่าช่วงไว้ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ต่อไปด้วย ข้าพเจ้าขอเสีย
ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย จ. ผู้ขอ.....
นาย ข. ผู้ขอ.....
พยาน.....
พยาน.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าช่วง (มีกำหนด.....ปี)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย จ. ผู้ให้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกเช่าช่วง	นาย จ. ผู้ให้เช่า	นาย ข. ผู้ให้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เลิกเช่าช่วงบางส่วน

๑. ชื่อเรื่อง.....
 ๒. ผู้แต่ง.....
 ๓. สถานที่.....
 ๔. ปีที่พิมพ์.....
 ๕. จำนวนหน้า.....
 ๖. ราคา.....
 ๗. ชื่อผู้ซื้อ.....
 ๘. เลขที่.....
 ๙. วันที่.....
 ๑๐. สถานที่.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน ๑๐ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีความดีไปนี้ มีความประสงค์ของขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้อัยการด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริงให้จับกุมตัวฉันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสแล้ว

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย บ. เลขประจำตัวประชาชน ให้เข้าช่วง

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ สตรีมีรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ครอบครัว ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด นายทะเบียนโทรศัพท์

๔. ข้าราชการแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน	๑๖๗	๑๖๗
---	-----	-----

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เลิกเข้าช่วงคามัญญาเข้าช่วงฉับลงวันที่... เดือน... พ.ศ. ... เพียงบางส่วน เฉพาะตอนหมายสีแดง ตามรูปแผนที่ต่อท้ายนี้

(๔) ..จำนวนเนื้อที่ที่เก็บค่าเช่าสวน

(d)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....	นาย อ.....	ผู้ขอ เจ้าช่วง
ลงชื่อ.....	นาย ข.....	ผู้ขอ ให้เจ้าช่วง
ลงชื่อ.....		ผู้ตอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

โดนคดีที่คดีเลขที่.....เล่น.....หน้า.....

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

.....

๓) ใ้จัดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ

{

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ข. และ นาย ช. ดกลยิมยิมเล็กเข้าร่วมงานส่วนความมั่นคงที่.....เดือน พ.ศ.....
 ทำการรับทราบเรื่องที่ดินส่วนที่เหลือยังคงไปไปตามสัญญาเช่าช่วงฉาบฉวยวันที่.....เดือน พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓



(ท.ค. ๕)

คำขอ.....จดทะเบียนเลิกเช่าช่วงบางส่วน.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย จ.....ผู้เช่าช่วง.....

.....นาย ข.....ผู้ให้เช่าช่วง.....

อายุ.....๓๕.....๕๐ ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ไทย.....ไทย.....บิดามารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย จ. ผู้เช่าช่วง กับ นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้
ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... มีกำหนด.....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยินยอมให้ผู้เช่าเลิกเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินแปลงดังกล่าว จำนวนเนื้อที่.....
เฉพาะตอนหมายสีแดง ตามแผนที่ท้ายคำขอนี้ สำหรับการเช่าช่วงที่ดินส่วนที่เหลือ จำนวนเนื้อที่.....ยังคง
เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนเลิกเช่าช่วงบางส่วนไว้ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ต่อไปด้วย ข้าพเจ้ายอมเสีย
ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

.....นาย จ.....ผู้ขอ

.....นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเล็กเช่าช่วงบางส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย จ. ผู้เช่าช่วง

นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง

อายุ ๓๕...๕๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย ไทย..... บิดา/ มารดาชื่อ.....

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

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

ขอขานต่อพระรัตนไตรฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

พร้อมกันนี้ขอแจ้ง ดังต่อไปนี้ :-

ข้าพเจ้านาย จ. ผู้เช่าช่วง กับ นาย ข. ผู้ให้เช่าช่วง ได้ทำสัญญาเช่าช่วงไว้ต่อกันตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....มีกำหนด.....ปี บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วน

จำนวนเนื้อที่.....ต่อกัน นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เฉพาะตอนหมายสิทธิ์แคว้นตามแผนที่ท้ายคำขอ

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....สำหรับการเช่าช่วงที่ดินส่วนที่เหลือ จำนวนเนื้อที่.....

ยังคงเป็นไปตามสัญญาเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และ

เข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

ลงชื่อ.....นาย จ.....ผู้เช่าช่วง

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ให้เช่าช่วง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อหาสัญญา			เนื้อหาที่ดิน คงเหลือ			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่าช่วง (มีกำหนด.....ปี)	นาย ข ผู้เช่า	นาย จ. ผู้ให้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ต.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เลิกเช่าช่วงบางส่วน	นาย จ. ผู้ให้เช่า	นาย ข. ผู้ให้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				นาย จ. และ นาย ข.ตกลงยินยอมเลิกเช่าช่วงบางส่วน ตามบันทึกข้อตกลงฉบับวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....สำหรับการเช่าที่ดินส่วนที่เหลือยังคง เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปล่อยการเช่า

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอยกทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามคนแล้ว
ขอให้ด้วยคำด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำอันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอนำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ได้เข้าไว้รวมกับโฉนดที่ดินเลขที่.....ตามสัญญาเช่าที่ดินรวมสองโฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ได้พ้นจากข้อผูกพันที่ขอกดลงปล่อยการเช่าฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้เช่า

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินโฉนดเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ปล่อยทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้ขึ้นจากการเช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินรวมสองโฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ฉบับนี้ที่ขอกดลงปล่อยการเช่าฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลดการเช่า

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้เช่า.....เลขประจำตัวประชาชน.....

.....นาย ก.....ผู้ให้เช่า.....

อายุ ๕๐-๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ ไทย ไทย บิดา/ มารดาชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ฝ่ายพยานทั้งสอง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้านาย ข ได้เช่าที่ดินไว้กับ นาย ก. โดยได้เช่าที่ดินรวมสองแปลงไว้กับโฉนดที่ดินเลขที่.....ตามสัญญาเช่าที่ดินรวมสองโฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการเช่า ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....คงมีการเช่าอยู่ตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้เช่า.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ให้เช่า.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เช่า รวมสอง โฉนด (มีกำหนด.....ปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่ เดือน พ.ศ.	ปล่อยเช่า	นาย ข ผู้เช่า	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาตั้งแต่วันที่รวมสองโฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามบันทึกข้อตกลง ปล่อยเช่าเช่าฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ปลอดการเช่า)

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

7. ราชบัณฑิตยสถาน
5136 IV 7228-1
ตำรา

เลข ๑ และ

เลขที่คืน.....๑๐..... ก้าวไกล.....แปลงกวนเหลื

หน้าสำรวจ ๓๔๔ จังหวัด

เลขที่..... คต๕๐..... เดือน..... หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....งาน.....ตาราง

๑. ข้าพเจ้าผู้มีความตั้งใจแน่วแน่ที่จะมีคุณสมบัติของคหบดีและนักบริหารเกี่ยวกับองค์การบริหารมหาวิทยาลัยที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติงานแล้ว ขอให้อภัยข้อผิดพลาดทั้งหลาย ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริง ให้ให้อภัยฉันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

ชาย ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ ใต้ ☐ หน้า ☐ คำนวณชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ปลอดการเช่า) ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(d) [REDACTED]

(d) _____

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ก. ฝ่ายอ. ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๐๐ หน้าสำรวจ..... ๓๔๕

ใบคนที่คืนเลขที่.....๖๒๓๓.....เล่ม.....๖๓.....หน้า.....๓๓.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....

คงเหลือ..... ๑ ไร่ ๑๗๖ ๑๗๖๖

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

คิง

เจ้าพนักงานที่ดิน

ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือการเช่าถึงผู้ควบคุมเดิม

คำขอ...แบ่งแยกในนามดิน(ปลดการเช่า)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

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

เลขที่ ๑๐ หน้าสำรวจ ๓๔๔ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๐..... จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....

เลขประจำตัวประชาชน.....
[][][][][][][][][][][][][][][][]

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย.....ไทย..... บิดามารดาชื่อ.....

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

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

ขอขึ้นค่าขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย..ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์

จะแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินแปลงนี้ออกจากกันเป็น ๑ แปลง โดยให้ที่ดินแปลงแยกเป็นโฉนดใหม่ พ้นจากการเช่าตามข้อตกลง

แม่แห่งชาติ ณ วันที่ เดือน พ.ศ. สำหรับแม่ของเหลือทั้งยังมีภาระค่าดูแลรักษาพยาบาล ซึ่งข้าพเจ้า

นำช่วงแผนที่ทำการรังวัดไปหักอีกเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. คณะกรรมการให้คำปรึกษาฯ ได้พิจารณาให้ความเห็นแก่ฝ่ายต่าง ๆ และเห็นว่า

ถ้าที่ดินรายนี้อยู่ติดคลองแล้วอยู่ด้วยประการใด ดินข้างคลองให้อำนาจทางแม่น้ำไหลเป็นคลองตลอด ถ้าจะอ้างว่าเป็นคลองธรรมชาติ

ตามระเบียบฯ

[illegible][illegible]

.....

.....

..... นาย ก. ผู้ขอ

.....พยาน

.....WUW

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕



(พ.ศ. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....ผู้เช่า.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

.....นาย ก.....ผู้ให้เช่า.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

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

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

ขอปฏิญญาตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

พร้อมพยานสี่คน ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้านาย ข. ได้เช่าที่ดินไว้กับ นาย ก. ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยินยอมให้ที่ดินเฉพาะส่วนที่แบ่งแยกออกไปเป็นโฉนดใหม่ เลขที่ ๖๒๓๓ อำเภอ.....ปลอดจากการเช่าได้ ส่วนแปลงที่เหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามเดิม

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำไว้ หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้เช่า.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ให้เช่า.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่เดิม คงเหลือ			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งเช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในโฉนดเดิม (ปลดการเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	-	S136 (V 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่า ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึก ข้อตกลงปลดการเช่า ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือการเช่ายังงมีอยู่ตามเดิม							
หมายเหตุ				สารบัญจดทะเบียนแปลงแยก โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓ ปลดการเช่า ไม่ต้องยกการจดทะเบียนแปลงแยก							

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ครอบการเช่า)

ตำแหน่งที่ดิน

ระบุ..... 5136 IV 7228-I ตำบล..... **เขต ๑ และ**
 เลขที่ดิน..... ๑๐ อำเภอ..... **แปลงทพ.เหลือ**
 หน้าสำรวจ..... ๓๔๔ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของคณะปณิธานและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้อัยการด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้อัยการนี้เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ถึงกรมสิทธิ

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ เสด ☐ หมายถึง ☐ ผู้สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

..... อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ เสด ☐ หมวย ☐ อูสมรสจ. ☐ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ต.รอก/ซอย อ.นน ม.ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวเช่า) ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(4)

(d)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-1เลขที่ดิน..... ๑๐๐หน้าสำรวจ..... ๓๔๕

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๖๒๓๓ ๖๓ หน้า ๓๓

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....

คงเหลือ ๑ ไร่ ๓๗๙ ๑๔๖๖๖

๑) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

สงวนลิขสิทธิ์
สงวนลิขสิทธิ์

()

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้รับผิดชอบที่แก้ไขและแปลงกองหรือการเข้าถึงคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคลวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๖

(ท.ค. ๕)



คำขอ...แบ่งแยกโฉนดที่ดิน(ครอบครองเช่า)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....S136.IV.7228 - 1.....ตำบล.....
เลขที่.....๑๑.....หน้าสำรวจ.....๓๔๔.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๑.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย.ก.....
เลขประจำตัวประชาชน.....☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย..ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์..
จะแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงนี้ออกจากกันเป็น ๑ แปลง โดยให้ที่ดินแปลงแยกเป็นโฉนดใหม่ และแปลงคงเหลือยังคง
มีการเช่าอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำร่างแผนที่ทำการรังวัดนี้กลับไป
ให้เป็นการแน่นอนต่อไป.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ต่อไปนี้ด้วย และข้าพเจ้าขอรับรองว่า
ฉัที่ดินรายนี้มีเขตปลอดเคลื่อนด้วยประการใด ๆ ข้าพเจ้าขอให้เจ้าพนักงานแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียม
ความระเบียน.....

.....นาย.ก.....ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๖
สารบัญจดทะเบียน
(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนั้นและแปลงคงเหลือการเช่า ยังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.							

ตัวอย่างหมายเลข ๒๖
สารบัญจดทะเบียน
(รายการจดทะเบียนแปลงที่แยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่เดิม คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ประกอบการเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....
				การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๒๖



ทำของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ครอบ-ปลอดการเช่า)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล แยก ๑
เลขที่ดิน ๑๐ อำเภอ
หน้าสำรวจ ๓๔๔ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๕๐ เล่ม ๑๔ หน้า ๕๑
จำนวนที่ดิน ๓ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ด้วยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลทั้งตัว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ-ปลอดการเช่า) ตามคำขอลงวันที่ เดือน พ.ศ.
(๔)
(๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน ๑๐๐ หน้าสำรวจ ๓๔๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๓๓ เล่ม ๖๓ หน้า ๓๓

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

คงเหลือ ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ครอบ-ปloedการเช่า)

5136 IV 7228-I
 เลขที่คืน ๑๐
 หน้าสำรวจ ๓๔๔

เลขที่.....๓๓๕๐.....เล่ม.....๑๔.....หน้า.....๕๐.....
จำนวนที่คืน.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☒ จักรกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ บิดา มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ต.รอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ-plotการเช่า) ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(4)

(d)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๐๑ หน้าสำรวจ..... ๑๔๖

โฉนดที่ดินเลขที่.....๖๒๓๔.....เล่ม.....๖๓.....

จำนวนที่ดิน.....

คงเหลือ..... ๓.....

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

๑๖๓

()

เจ้าพนักงานที่ดิน

ทั้งนี้แบ่งที่แยกไปและแปลงคณดิถีการเข้างยังมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘



(ท.ค. ๕)

คำขอ..แบ่งแยกในนามเดิม.(ครอบครัว-ปลอดการเช่า)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136.IV 7228 - 1 ตำบล.....
 เลขที่..... ๑๐ หน้าสำรวจ..... ๓๔๔ อำเภอ.....
 โฉนดหมายเลขที่..... ๑๓๕๐ จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน.....
 อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์
 จะแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินแปลงนี้ออกจากกันเป็น ๒ แปลง โดยที่ดินแปลงแยกที่ ๑ ให้พ้นจากการเช่า สำหรับแปลงแยกที่ ๒
 และแปลงคงเหลือการเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำร่างแผนที่
 ทำการรังวัดปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าฯ ตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าฯ ขอรับรองว่า
 ถ้าที่ดินรายนี้มีเขตคลาดเคลื่อนด้วยประการใด ๆ ข้าฯ ขอมให้เจ้าพนักงานแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียม
 ตามระเบียบ

นาย ก.ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

บันทึกข้อตกลงปลดการเช่า

ଉଠଟିନ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดเลขที่ ๑๓๕๐)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๓	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ-ปลอดการเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๒	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปมีพื้นที่การเช่าเดิมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.							(ลงชื่อ).....
				๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๑ ๖๒๓๔	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปมีและแบ่งลงเหลือการเช่ายังคงมี อยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.							
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยก โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓	ปลอดการเช่าไม่ต้องการรายการจดทะเบียนแต่อย่างใด									

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗
สารบัญจดทะเบียน
(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแยกไปใหม่ โฉมเลขที่ ๖๒๓๔)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่เดิม คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....
				การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....							

และการสอบสวนสิทธิที่ดินประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ครอบครัวเช่า)

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

แปลงกองเหล็ก

ระบุ..... 5136 IV 7228-I ตำบล
 เลขที่คืน ๑๐ อำเภอ
 หน้าสำรวจ ๓๔๔ จังหวัด

เลขที่..... คต.๕๐..... เล่ม..... หน้า.....
จำนวนที่ดิน..... ๒.....ไร่..... -.....งาน..... -.....ตารางวา.....

[illegible]

☐ โสต ☐ หมาย ☐ คู่สมรสชื่อ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

☐ โสต ☐ หมาย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

α. 01N101000JLJBYJ

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวเก่า) ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(a)

(c) _____

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

ตำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตมค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๐๐ หน้าสำรวจ..... ๓๔๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๓๓ เล่ม ๖๓ หน้า ๓๓

จำนวนที่ดิน..... ๑ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

คงเหลือ ๑ ไร่ งาน ตารางวา

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

ลงชื่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน

.....พศ.เดือน.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคหนึ่ง
สารบัญชีจดทะเบียน
(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-I ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้แล้วแปลงคงเหลือการเช่า ยังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.							

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง
สารบัญญจกทะเบียน (รายการจดทะเบียนที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๒๒๓๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ศ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....
				การเช่ายังคงมีอยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง

กรณีผู้ทรงสิทธิเกินเกินเป็นผู้ให้เช่า และมีรายการ
จดทะเบียนเกี่ยวกับการเช่าต่อเนื่องไป



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ครอบครองเช่า)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
เลขที่ดิน..... ๑๐ เลขที่โฉนด.....
หน้าสำรวจ..... ๓๔๔ เลขที่โฉนด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๑๓๕๑ เลขที่โฉนด..... เลขที่โฉนด.....
จำนวนที่ดิน..... ๒ ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ด้วยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ด้วยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

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

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

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก..... เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครองเช่า) ตามคำขอของวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

(๔)

(๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๐๐ หน้าสำรวจ..... ๓๔๔

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๖๒๓๓ เลขที่โฉนด..... ๖๓ หน้า..... ๓๓

จำนวนที่ดิน..... ๑ ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

คงเหลือ..... ๑ ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

กรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้ให้เช่า และมีรายการจดทะเบียน
เกี่ยวกับการเช่าต่อไปนี้

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้เช่าสัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่คืน			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน (มีกำหนดสามสิบปี)	นาย ก.	นาย พ. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย พ. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครองเช่า)	นาย ก.	นาย ก.	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....

กรณีผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้ให้เช่า และมีรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการเช่าต่อไปนี้

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๔๕(๑) วรรคสอง

รายการจดทะเบียน
(รายการจดทะเบียนที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้เช่า	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	สิทธิเก็บกิน (มีกำหนดสามสิบปี) (ครอบสิทธิ์เก็บกิน)	นาย ก.	นาย พ. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบการเช่า)	นาย พ. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า (ครอบการเช่า)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)..... (ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ.
											(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง

กรณีข้อผู้ให้เข้าเปลี่ยน และมีรายการ
จดทะเบียนเกี่ยวกับการเช่าต่อไปนี้



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ครอบครัวเช่า)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1

ตำบล

เลขที่ดิน ๑๐

อำเภอ

หน้าสำรวจ ๓๔๔

จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๕๐

เล่ม

หน้า

จำนวนที่ดิน ๒

ไร่

งาน

ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ออกราคาด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ในข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก.

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ

ปี

สัญชาติ

บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด

☐ หม้าย

☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

เลขที่

ตรอก/ซอย

ถนน

หมู่ที่

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ก.

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ

ปี

สัญชาติ

บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด

☐ หม้าย

☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

เลขที่

ตรอก/ซอย

ถนน

หมู่ที่

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน

บาท

สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวเช่า) ตามคำขอลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(๔)

(๕)

วันที่

เดือน

พ.ศ.

ลงชื่อ

นาย ก.

ผู้ขอ

ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ

นาย ก.

ผู้ขอ

ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ

.....

ผู้สอบสวน

.....

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์

บาท

สตางค์

๒) โฉนดที่ดินโฉนดเลขที่ 5136 IV 7228-1

เลขที่ดิน

๑๐๐

หน้าสำรวจ

๓๔๕

โฉนดที่ดินเลขที่

๖๒๓๓

เล่ม

๖๓

หน้า

๓๓

จำนวนที่ดิน

๑

ไร่

-

งาน

-

ตารางวา

คงเหลือ

๑

ไร่

-

งาน

-

ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่

เดือน

พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

กรณีชื่อผู้ให้เช่าเปลี่ยนแปลงและมีรายการจดทะเบียน
เกี่ยวกับอาคารเช่าต่อเนื่องไป

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง

สารบัญชีทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้เช่า	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดก (ระหว่างกรมเช่า)	นาย ก. (ผู้ตาย)	นาง น.	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัวกรมเช่า)	นาง น.	นาง น.	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-I ๑๐๐ ๖๒๓๓	(ลงชื่อ).....

กรณีให้ผู้เช่าเปลี่ยนและมีรายการจดทะเบียน
เกี่ยวกับการเช่าต่อเนื่องไป

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๑๕(๑) วรรคสอง
สารบัญญัติทะเบียน
(รายการจดทะเบียนแปลงที่แยกไปใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบครองเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนมรดก (ระหว่าง การเช่า) (ครอบครองเช่า)	นาย ก. (ผู้ตาย)	นาง น.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	โอนสิทธิการเช่า (ครอบครองเช่า)	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ง. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส. วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
											(ลงชื่อ).....

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



กรณีแบ่งแยกในนามเดิม ให้บางแปลงมีการเช่าอยู่
บางแปลงพ้นจากการเช่า

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนาม
(ครอบ-ปกครอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระบุว่า 5136 IV 7228-1 ตำบล แยก ๑
 เลขที่ดิน ๑๐ อำเภอ
 หน้าสำรวจ ๓๔๔ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๓๕๐.....เล่ม.....๑๔.....หน้า.....๕๑.....
จำนวนที่ดิน.....๓.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตาราง.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่**มี**ขึ้นข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อำนาจด้วยความคิดถึงใจ ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้เสียถ้อยคำนี้กับข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ ไซด์ ☐ หมาย ☐ คำนวณหรือ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมู่บ้าน/ไรต์พาร์ท

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสต ☐ หมาย ☐ คัสสมรชือ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ต.รอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

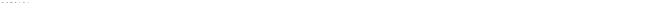
๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำธุรกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(12) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้เป็น ๘ เป็นราคาตั้งมูลจริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบครัว-ปลอดการเช่า) ตามค่าของวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(d) 

(d)

วันที่ เดือน พ.ศ.

วันที่ เดือน ปี

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136 (V 7228-I)..... เลขที่..... ๑๐๐..... หน้าสำรวจ..... ๓๔๕.....

โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๓๓ เล่ม ๖๓ หน้า ๓๓

จำนวนที่คิด ๑ ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ๒ ไร่ งาน ตารางวา

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

ลงชื่อ

เข้าพนักงานที่ดิน

.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๒)

กรณีแบ่งแยกในนามเดิม ให้บางแปลงมีการเช่าอยู่
บางแปลงพ้นจากการเช่า



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม
(ครอบ-ปล่อยการเช่า)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-I ตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๑๐ อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๓๔๔ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๑๓๕๐ เล่ม..... ๑๔ หน้า..... ๕๐
จำนวนที่ดิน..... ๒ ไร่..... - งาน..... - ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิที่กล่าวข้างต้นนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ด้วยข้อความสำคัญจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำใดเป็นความจริงให้ใช้ด้วยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

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

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน..... ผู้ ถือกรรมสิทธิ์

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ-ปล่อยการเช่า) ตามคำขอลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.
(๔)
(๕)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-I เลขที่ดิน..... ๑๐๑ หน้าสำรวจ..... ๓๔๖

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๖๒๓๔ เล่ม..... ๖๓ หน้า..... ๓๔

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

คงเหลือ..... ๑ ไร่..... - งาน..... - ตารางวา.....

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

ลงชื่อ.....

(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกออกไปและแปลงคงเหลืออยู่เช่าอยู่เดิมตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

กรณีแบ่งแยกโฉนดใหม่ให้นายแปลงมีภาระอยู่
บางแปลงพ้นจากการเช่า

ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๒)

สารบัญจดทะเบียน
(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแยกใหม่ โฉนดเลขที่ ๖๒๓๔)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	โฉนดที่ดิน			เนื้อที่ดิน			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่า (มีกำหนดสัปดาห์) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ค. วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (ลงชื่อ).....
				การเช่าจ้างอยู่คนรับสัญญาเช่าที่ดินฉบับเลขวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....							



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สวนไร่นา
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

๑. ระบุรายละเอียดการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓
 ๒. ระบุผลการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓
 ๓. ระบุปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓
 ๔. ระบุข้อเสนอแนะในการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓
 ๕. ระบุการติดตามประเมินผลตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓
 ๖. ระบุการรายงานผลการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓
 ๗. ระบุการปรับปรุงแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓
 ๘. ระบุการประเมินผลตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓
 ๙. ระบุการรายงานผลการประเมินผลตามแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓
 ๑๐. ระบุการปรับปรุงแผนปฏิบัติการประจำปี ๒๕๖๓

เลขที่.....๑๓๕๐.....เล่ม.....๑๔.....หน้า.....๕๐.....
จำนวนที่คืน.....๒.....ไว้.....๑.....รวม.....๓.....คณพ.....

[illegible]

..... เลขที่ ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ปีที่ ๕

ชื่อที่..... เลขที่..... ครอบครัว/ชื่อ..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. จำพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

- (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

- (๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....

- (๕) ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขอ ขาข

ลงชื่อ นาย ต. ผู้ขอชื่อ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5316 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๐ หน้าสำรวจ..... ๒๕

ใบคดีคดีเลขที่.....๑๓๕๑.....เดือน.....๑๔.....หน้า.....๕๑.....

จำนวนที่คิด.....ด.....ไร่.....งาน.....เศษ.....

คงเหลือ.....ด.....ไร่.....งาน.....เศษ.....

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

เข้าพนักงานที่ดิน

ที่ติดแปลงที่เตาไปนี้เห็นจากการเข้าตามสัญญาณเข้าที่เดิม ๖ เดือน..... พ.ศ.....

กรณีแบ่งขาย ให้แปลงแยกพื้นที่จากการเช่า
แปลงคงเหลือมีการเช่าอยู่ตามเดิม

ตัวอย่างหมายเลข ๓๓ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๒)

สารบัญชีจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดที่ ๑๓๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่เดิม คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งขาย (ครอบ-ปลอดการเช่า)	นาย ก.	นาย ค.	๑	-	-	๑	-	-	5316 IV 7228-1 ๑๐ ๑๓๕๑	(ลงชื่อ)
หมายเหตุ สารบัญชีจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๑๓๕๐ ปลอดการเช่า ไม่ต้องกรณการจดทะเบียนแปลงเดิม											

ตัวอย่างหมายเลข ๓๔ ตามระเบียบข้อ ๑๘ (๓) วรรคหนึ่ง



แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ให้แปลงแยกเป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์
ที่ไม่ได้ให้เข้า/แปลงคงเหลือเป็นส่วนของผู้ให้เข้า

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ครอบการเช่า)

ตำแหน่งที่ดิน

รวม..... 5136 IV 7228-I ตำบล.....
เลขที่ดิน..... ๕ อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๑๕ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๒๓๐.....เล่ม.....๑๑.....หน้า.....๓๐.....
จำนวนที่คืน.....๑.....ไว้.....-.....งาน.....-.....พิจารณา

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาม ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้
..... นาม ข.

อาช. ๓๐.๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หย่า ☐ คู่สมรสชื่อ

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๓๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(4)

(d)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือไว้.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ให้แปลงแยกเป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์
ที่ไม่ได้ให้เข้า/แปลงกองเหลือเป็นส่วนของผู้ให้เข้า

ตัวอย่างหมายเลข ๓๔ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๓) วรรคหนึ่ง
สารบัญญัติจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๒๓๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่เดิม			เนื้อที่เดิม			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ข. ผู้เช่า	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบครองเช่า)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	นาย ค.	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐ ๑๒๓๑	(ลงชื่อ).....
			นาย ก.	ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการเช่าครอบครองโดยผู้เช่าที่ดิน เช่าที่ดินเฉพาะส่วน จบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....แต่อย่างใด							(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	สารบัญญัติจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๑๒๓๐ ไม่มีการเช่าครอบครองโดยผู้เช่าแต่อย่างใด										

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีภาระจำนองหรือจำนองที่ดินบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แต่อย่างใด

ตัวอย่างหมายเลข ๓๕ ตามระเบียบข้อ ๑๘ (๓) วรรคสอง

แบ่งกรรมสิทธิ์รวม กรณีแปลงแยกเป็นของผู้ให้เช่า



ทำจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม

(ครอบครัวเช่า)

- ☐ ที่บ้าน (ท.ค. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต แยก ๒

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๒๓ อำเภอ.....

หน้าสำรวจ..... ๔๔๔ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๕๓๕๑ เล่ม..... ๕๔ หน้า..... ๕๑

จำนวนที่ดิน..... ๒ ไร่..... งาน..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

๒. นาย ค.

๓. นาย ง.

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ค. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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

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

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

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ..... นาย ก. , นาย ง.ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ..... นาย ค.ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๒๕ หน้าสำรวจ..... ๔๔๖

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๕๓๕๓ เล่ม..... ๕๔ หน้า..... ๕๑

จำนวนที่ดิน..... ๑ ไร่..... งาน..... ตารางวา

คงเหลือ..... ๑ ไร่..... งาน..... ตารางวา

๓) ให้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓๕ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๓) วรรคสอง

แบ่งกรรมสิทธิ์รวม กรณีแปลงแยกเป็นของผู้ให้เช่า



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ครอบครองเช่า)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล
เลขที่ดิน ๒๓ อำเภอ
หน้าสำรวจ ๔๔๔ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๓๕๑ เล่ม ๕๔ หน้า ๕๑
จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถือว่าความสำคัญจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์
๒. นาย ค.
๓. นาย ง.

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาง ง. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างแล้ว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอลงวันที่ เดือน พ.ศ.

(๔)

(๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. นาย ค. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาย ง. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓๕ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๓) วรรคสอง
 สารบัญชีจดทะเบียน

แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม กรณีแปลงแยกเป็นของผู้ให้เช่า

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๕๓๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		
วันที่ เดือน พ.ศ.	เฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค. ๓. นาย ง.	นาย ข. ผู้เช่า	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		
วันที่ เดือน พ.ศ.	แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม (ครอบครองเช่า)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค. ๓. นาย ง.	นาย ค.	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	5136 IV7228-1 ๒๔ ๕๓๕๒	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ เดือน พ.ศ.			นาย ค.	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	5136 IV7228-1 ๒๕ ๕๓๕๓	(ลงชื่อ)
วันที่ เดือน พ.ศ.			นาย ง.	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		(ลงชื่อ)

หมายเหตุ สารบัญชีจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๕๓๑ ไม่มีการเช่าครอบครองที่ดินแปลงเดิมแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๕๓๑

ตัวอย่างหมายเลข ๓๕ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๓) วรรคสอง

แบบกรรณสิทธิร่วม กรณีแปลงแยกเป็นของผู้ให้เช่า

สารบัญจดทะเบียน

(รายการแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๕๗๒)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน	คงเหลือ		
				ไร่ งาน วา	ไร่ งาน วา	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนดสิบปี) (ประกอบการเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	- ๓ การเช่าดังกล่าวผู้เช่าสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.	- - -	- - -	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิที่ดินประเภท ปลดการเช่า

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่คืน..... คำบอก.....

หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่คืน.....๑.....ไร่.....งาน.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจะทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคุณแล้ว ขอให้อภัยค่าด้วยความสัจจริง ถ้าข้าพเจ้าให้อภัยค่าไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ ไทย ปีดา / มกราคม

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เกษตรประจําตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ ไทย นิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ครอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(ค) จำหน่ายไม่ได้รับโอนแบบหรือเพิ่มประเภทโดยไม่มีคดคลาดต่าง

[illegible]

(๓) ที่ดินแปลงนี้แยกมาจากโฉนดที่ คำขอ ได้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่เดิม ฉบับลงวันที่

เดือน พ.ศ. ตามแบบที่ออกของโครงการแล้ว ลงวันที่... เดือน พ.ศ.

[illegible][illegible]

นางสาว..... นาย ข. นาย เช้า

นางสาว.....

.....
 ๑๖๖๖
 ๑๖๖๖

()

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

จำนวนที่คิด.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

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

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

.....
ลงชื่อ

```
( ..... )
```

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้ที่ดื่มกาแฟนี้หันจากการเข้าตามสัญชาตญาณที่ดื่ม ฉบับลงวันที่...เดือน... พ.ศ.....



บันทึกข้อตกลงปลดการเช่า

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้เช่า

นาย ก. ผู้ให้เช่า

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

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

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

~~ขอขมาตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

~~ด้วยความสมัครใจ~~ ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ แยกมาจากโฉนดเลขที่.....อำเภอ.....โดยข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ให้เช่า
ได้ให้ นาย ข. เช่าที่ดินไว้ ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

ให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการเช่าไป ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....คงมีการเช่าอยู่ตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้เช่า

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๖ ตามระเบียบข้อ ๑๕ (๕)

สารบัญชีจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (ครอบครัวเช่า)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลอดการเช่า	นาย ข. ผู้เช่า	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดการเช่า ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.							

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เช่า (มีกำหนดสิบปี)
(มีเงื่อนไข)

ตำแหน่งที่ดิน

๑. ระบุชื่อหน่วยงาน.....ตำบล.....
 ๒. เลขที่คืน.....อำเภอ.....
 ๓. หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....๑๐.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีความศรัทธาในพระเยซูคริสต์และในพระคัมภีร์ไบเบิล ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามคำสอนของพระคัมภีร์ไบเบิลอย่างเคร่งครัด และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามคำสอนของพระคัมภีร์ไบเบิลอย่างเคร่งครัด

๒. ข้าพเจ้า นาย ก.
☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ให้เข้า

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เขาที่ดินไว้เพื่อ การเข้ามำกำหนดสัปดาห์นับแต่วันนี้ เดือน พ.ศ. จำระค้ำชำเป็นร่ำยปี

บิลละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ชำระค่าเช่าภายในวันที่ / ส่งปลูกสร้างใหม่

(๕) ในการเข้าตรวจคนรายคนผู้ให้เข้าห้ามมิให้ผู้เข้าให้ผู้อื่นเข้า

วันที่ เดือน พ.ศ.

.....

.....

Page 10 of 10

$$\frac{1}{\sqrt{\pi}} \left(\frac{1}{x} + \frac{1}{y} + \frac{1}{z} \right) \frac{1}{x^2 y^2 z^2}$$
สำหรับพนักงานในเจ้าหน้าที่

๑) ราคาสินค้าที่จำหน่าย.....บาท

๑) เสนอความเห็นหรือวิจารณ์.....เลขที่คน.....หน้าสารวจ.....

เลขที่คดี..... เล่ม..... หน้า.....

จำนวนทศนิยม: ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑) เจริญตระเบียงแล้วแควนท.....เดือน.....พ.ศ.

தமிழ்
 { }

เข้าพนักงานที่ดิน

การเข้าร่วมเพื่อศึกษาตกลงกันให้ผลนับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. เป็นต้นไป



หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (มีกำหนดสิบปี) (มีเงื่อนไขเวลา)

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก.
.....
..... } { } { ผู้ให้เข้าอายุ ๓๐ ปี }

สัญชาติ ไทย ปีการศึกษา / มาระดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ครอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้เช่า } { อายุ } { ๕๐ } ปี

สัญชาติ นาม บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เขาให้ผู้เข้าเซวที่ด้นแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลง ไว้ทำ (ระบุว่าเขาทำอะไร)

มีกำหนด สิบปี ปี - เดือน นับตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ. เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน ๑๐๐,๐๐๐.- บาท
(หนึ่งแสนบาทถ้วน) โดยชำระค่าเช่าเป็นรายปี ละ ๑๐,๐๐๐.- บาท ชำระภายในวันที่

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ ไม่มี

ในการเช่าที่ดินรายนี้ห้ามมิให้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าช่วง.....

หนังสือสัญญาได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจหนังสือสัญญาเช่ารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)..... นาย ก.

(ส่งลายมือชื่อผู้เช่า)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

...เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

...**ผู้เขียน**

...**ស្ត្រីតារា**

ตัวอย่างหมายเลข ๓๗ ตามระเบียบข้อ ๒๘

สารบัญชีทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เช่า (มีกำหนดสิบปี) (มีเงื่อนไขเวลา)	นาย ก.	นาย ข. ผู้เช่า	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				การเช่าขายนี้ผู้สัญญาตกลงกันให้มีผลนับแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ. เป็นต้นไป							

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๕๓๙

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ มีเป็นจำนวนมาก ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเห็นสมควรรวบรวมหลักเกณฑ์ดังกล่าว และจัดทำเป็นคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต) แจกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓

คู่มือ
การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ
(สถานเอกอัครราชทูต)

๑. แนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

กรณีรัฐบาลต่างประเทศขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดในประเทศไทยเพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต หรือบ้านพักของเจ้าหน้าที่ ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติไว้ โดยเฉพาะการได้มาจึงต้องอยู่บนพื้นฐานข้อตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ โดยจัดทำเป็นหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกัน ซึ่งมีได้เป็นการขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามบันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐.๔/๘๔๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๓๗) โดยคณะรัฐมนตรีได้เคยมีมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวกำหนดเป็นหลักการไว้ ดังนี้

๑.๑ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑ สรุปได้ว่า กรณีรัฐบาลต่างประเทศซื้อที่ดินไปทำเป็นที่ทำการและที่พักของเจ้าหน้าที่ทางการทูตเป็นจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ จะเป็นแปลงเดียวหรือมากกว่าก็ตาม เมื่อรัฐบาลต่างประเทศขอซื้อที่ดินเพื่อความสะดวกดังกล่าวให้กระทรวงที่เกี่ยวข้องอนุมัติให้ไปได้ หากรัฐบาลต่างประเทศประสงค์จะซื้อเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่ได้วางไว้ ก็ให้เสนอคณะรัฐมนตรีมาเป็นราย ๆ ไป ส่วนในกรณีที่ได้ซื้อเสร็จสิ้นไปแล้วก็ให้เป็นอันแล้วกันไป นอกจากจะขอซื้อเพิ่มเติมอีกก็ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นี้ ส่วนการพิจารณาแหล่งของที่ดิน ในแง่การรักษาความปลอดภัยและความเหมาะสมเป็นหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทยตามเดิม

๑.๒ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๔ สรุปได้ว่า การอนุญาตให้ต่างประเทศได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อตั้งสถานทูตและที่พัก เจ้าหน้าที่ต้องเสนอให้คณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีฝ่ายสังคมและกฎหมายพิจารณาทุกกรณี

๑.๓ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ สรุปได้ว่า ในกรณีที่สถานเอกอัครราชทูตจะซื้อห้องในอาคารชุด โดยได้มีความตกลงว่าด้วยการแลกเปลี่ยนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ก็อนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาอนุมัติได้ โดยเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบในภายหลัง

๑.๔ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๓๘ สรุปได้ว่า ให้คงถือปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ ที่เป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจของคณะรัฐมนตรี

๑.๕ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ สรุปได้ว่า คณะรัฐมนตรีเห็นว่าการเปิดสถานเอกอัครราชทูตและสถานกงสุล ซึ่งจะต้องใช้หลักการ ในการปฏิบัติต่างตอบแทนกันนั้น โดยที่กฎหมายของประเทศสังคมนิยม ได้กำหนดในเรื่อง ของที่ดินโดยไม่อนุญาตให้สถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ จึงได้ให้ประเทศต่าง ๆ เช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุล ดังนั้น การที่ประเทศสังคมนิยมจะมาตั้งสถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุลในประเทศไทย จึงต้องถือหลักปฏิบัติต่างตอบแทนในเรื่องที่ดินในลักษณะเดียวกับประเทศสังคมนิยมโดยใช้ วิธีการเช่า แต่การที่จะให้รัฐบาลของประเทศเหล่านั้นใช้วิธีการเช่าจากภาคเอกชนย่อมจะ ไม่มีหลักประกันแน่นอนเพราะความสัมพันธ์ระหว่างประเทศจะมีระยะเวลายังยืนนาน ประกอบกับพันธะตามกฎหมายระหว่างประเทศ ประเทศไทยจะต้องอำนวยความสะดวก ในการจัดหาสถานที่ตั้งให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ฉะนั้น การจัดหาสถานที่ดังกล่าว จึงต้องกำหนดในรูปของความตกลง โดยรัฐบาลไทยเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อและเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และรัฐบาลของประเทศสังคมนิยมเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในค่าที่ดิน และอาคารดังกล่าวในราคาพอเป็นพิธี

๑.๖ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ สรุปได้ว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในเรื่องการซื้อและการขายที่ดิน จำนวนไม่เกิน ๑๕ ไร่ อาคารและอาคารชุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ โดยได้รับยกเว้น ภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอน บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ย่อยปฏิบัติได้ และรายงาน ให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง

๒. ขั้นตอนการดำเนินการกรณีสถานเอกอัครราชทูตซื้อขายที่ดินหรือห้องชุด

๒.๑ รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศ ต้องทำความเข้าใจในรูปหนังสือ แลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดน ของกันและกัน (โดยในหนังสือแลกเปลี่ยนอาจมีการระบุเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร) เมื่อรัฐบาลต่างประเทศต้องการซื้อหรือขายที่ดินหรือห้องชุดก็จะ แจ้งกระทรวงการต่างประเทศเพื่อพิจารณา

๒.๒ กระทรวงการต่างประเทศจะมีหนังสือแจ้งกรมที่ดินเพื่อให้อำนวยความสะดวกและพิจารณาการซื้อหรือขายที่ดินหรือห้องชุดของสถานเอกอัครราชทูตนั้น จะต้องชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร หรือไม่ อย่างไร

๒.๓ การขายที่ดินของสถานเอกอัครราชทูต จะต้องได้รับความเห็นชอบ จากกระทรวงการต่างประเทศทุกครั้ง และในบางกรณีจะต้องได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาล ก่อน เนื่องจากในการรับโอนที่ดิน ถ้าได้มีความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนว่ารัฐบาล ประเทศนั้นจะไม่ขาย ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันในที่ดินโดยมิได้รับความเห็นชอบจาก

รัฐบาลไทยก่อน อีกทั้งในบางกรณีถ้าเป็นที่ดินซึ่งได้รับพระราชทานให้เป็นที่ตั้ง
สถานเอกอัครราชทูต กระทรวงการต่างประเทศจะไม่อนุมัติให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าว

๓. หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณา

๓.๑ หนังสือสั่งการของกรมที่ดินที่แจ้งสำนักงานที่ดินว่า กระทรวง
การต่างประเทศอนุมัติให้สถานเอกอัครราชทูต.....ซื้อหรือขายที่ดินแปลงใด โดยให้เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียม ภาษี อากร หรือไม่ เพียงใด

๓.๒ หนังสือมอบอำนาจของสถานเอกอัครราชทูต

๔. ค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร

กรมที่ดินจะพิจารณาจากความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศ
ได้ทำความตกลงกันไว้ว่า มีข้อตกลงให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษี อากร หรือไม่
เพียงใด โดยถ้ามีความตกลงกันให้ได้รับยกเว้น จะมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

๔.๑ กรณีสถานเอกอัครราชทูตซื้อที่ดินหรือห้องชุด

(๑) ค่าธรรมเนียม

- ได้รับยกเว้นครั้งหนึ่ง ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่
ต้องชำระ ตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ส่วนอีกครั้งหนึ่งที่ฝ่ายผู้ขายมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่มี
กฎหมายยกเว้นไว้ ผู้ขายต้องชำระตามปกติ

(๒) ค่าภาษี อากร

- ผู้มีหน้าที่ชำระ คือ ผู้ขาย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ ผู้ขาย
ต้องชำระตามปกติ

๔.๒ กรณีสถานเอกอัครราชทูตขายที่ดินหรือห้องชุด

(๑) ค่าธรรมเนียม

- ได้รับยกเว้นครั้งหนึ่ง ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่
ต้องชำระตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ส่วนอีกครั้งหนึ่งที่ฝ่ายผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่มีกฎหมาย
ยกเว้นไว้ ต้องชำระตามปกติ

(๒) ค่าภาษี อากร

- สถานเอกอัครราชทูต ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔ (๒) แห่ง
พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐)
พ.ศ.๒๕๐๐

๕. การลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

ในสารบัญญัติทะเบียนให้ลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ว่า “รัฐบาล (ชื่อประเทศ)” เช่น “รัฐบาลแคนาดา” หรือ “สถานเอกอัครราชทูต (ชื่อประเทศ)” เช่น “สถานเอกอัครราชทูตแคนาดา”

๖. แนวทางพิจารณาของกรมที่ดิน

๖.๑ การถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของรัฐบาลต่างประเทศไม่อยู่ในเงื่อนไขของพระราชบัญญัติอาคารซุด ฯลฯ

กระทรวงการต่างประเทศขอให้กรมที่ดินพิจารณา กรณีสถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐประชาชนจีน ขอซื้อท้องซุดเพื่อใช้เป็นที่พักทำการของสถานเอกอัครราชทูต

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีสถานเอกอัครราชทูตขอซื้อท้องซุดนั้น คณะรัฐมนตรีได้เคยอนุมัติเป็นหลักการทำที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน อาคาร และอาคารซุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่างๆ โดยได้รับยกเว้นภาษี อากร และค่าธรรมเนียมการโอนบนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติไว้โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง ซึ่งในกรณีของรัฐบาลจีน ปรากฏว่า รัฐบาลจีน และรัฐบาลไทย ได้ทำความเข้าใจในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดเพื่อใช้เป็นที่พักทำการของสถานเอกอัครราชทูต

ดังนั้น จึงถือได้ว่าการขอถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดดังกล่าว ของสถานเอกอัครราชทูตจีนเป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลจีนได้ทำไว้ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน อีกทั้งการขอถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของสถานเอกอัครราชทูตมิใช่กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารซุด ฯ ที่จะต้องถูกจำกัดสิทธิมิให้ถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดเกินกว่าร้อยละ ๔๐ (ปัจจุบันได้แก้ไขเป็นร้อยละ ๔๙) ของเนื้อที่ของท้องซุดทั้งหมดในอาคารซุดนั้นแต่อย่างใด (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๑๑๘๙ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๑)

๖.๒ การขอได้มาซึ่งที่ดินของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าไทเป ประจำประเทศไทย

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ขอให้กรมที่ดินพิจารณาเสนอข้อคิดเห็นกรณีสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าไทเป ประจำประเทศไทย ประสงค์จะซื้อที่ดินและอาคารเพื่อใช้เป็นที่พักทำการ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องซุดในประเทศไทยของรัฐบาลต่างประเทศ จะต้องอยู่บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติ

โดยจัดทำเป็นความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ ให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ แต่ในกรณีนี้รัฐบาลไทยไม่ได้ให้การรับรองความเป็นรัฐ และรัฐบาลไต้หวันจึงไม่สามารถทำความตกลงตามนัยดังกล่าวได้ และคณะรัฐมนตรียังไม่เคยมีมติวางแนวทางปฏิบัติไว้

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า หากคณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้วเห็นควรดำเนินการเพื่อผลประโยชน์ด้านการเมือง การค้า การลงทุน และความสัมพันธ์บนพื้นฐานของหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติ กระทรวงมหาดไทยก็ไม่มีข้อขัดข้องในการซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจการค้าไทเปประจำประเทศไทย แต่อย่างใด

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๓ อนุมัติในหลักการให้กระทรวงต่างประเทศดำเนินการให้มีการจัดทำความตกลง ระหว่างสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของไทยและไต้หวัน เพื่ออนุญาตให้ซื้อขายที่ดินและอาคารชุด สำหรับใช้เป็นที่ทำการและที่พักของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของทั้งสองฝ่ายตามหลักต่างตอบแทนได้

๖.๓ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมขออนุญาตขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่าให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความตกลง ในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน อาคารและอาคารชุดกับสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ โดยได้รับยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียมการโอน บนพื้นฐานของหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติได้ โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง (ตามหนังสือสำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนมาก ที่ นร ๐๒๐๕/๗๗๘๘ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐)

ดังนั้น กรณีสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยกระทรวงการต่างประเทศได้จัดทำความตกลงในรูปของหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างไทยกับเบลเยียม ให้แต่ละฝ่ายสามารถขายที่ดินและอาคารในดินแดนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้องตามหลักต่างตอบแทน และเมื่อกระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้วอนุมัติให้สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมขายที่ดินดังกล่าวได้ กรณีจึงถือว่าการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวของสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม เป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลเบลเยียมได้ทำไว้ตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกันแล้ว

สำหรับค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมอาคารของสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม ดังกล่าว สรุปได้ว่า

ค่าธรรมเนียม ได้รับยกเว้นไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ซื้อต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับการยกเว้น

ภาษีอากร ซึ่งตามกฎหมาย สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสีย แต่เนื่องจากมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ บัญญัติให้ยกเว้น บรรดารัษฎากรต่าง ๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากรแก่สถานเอกอัครราชทูตในการ จดทะเบียนขายรายนี้ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมจึงได้รับยกเว้นภาษีอากร ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติ (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘.๑/๗๖๙ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๕)

๖.๔ สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐอิสลามอิหร่านประจำประเทศไทย ขออนุญาตซื้อที่ดิน

กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือแจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูต สาธารณรัฐอิสลามอิหร่านประจำประเทศไทย มีความประสงค์จะซื้อที่ดิน จำนวน ๓ แปลง ในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นที่ทำทำการศูนย์วัฒนธรรมของ สถานเอกอัครราชทูตฯ ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วไม่มีข้อขัดข้อง จึงขอ ให้กรมที่ดินพิจารณาอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ สถานเอกอัครราชทูตฯ พึงต้องชำระ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า รัฐบาลไทยและ รัฐบาลอิหร่านได้ทำความตกลงให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของกันและกันได้ ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน และคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติในหลักการว่า กรณีรัฐบาล ต่างประเทศจะซื้อที่ดินในประเทศไทยเพื่อใช้เป็นที่ทำทำการและที่พำนักของเจ้าหน้าที่ ทางการทูตมีจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ ซึ่งกรณีนี้กระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้ว ไม่มีข้อขัดข้อง ดังนั้น สถานเอกอัครราชทูตฯ จึงมีสิทธิจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ดังกล่าวได้ ส่วนเรื่องการยกเว้น ค่าธรรมเนียมและภาษี ตามหนังสือกระทรวงการ ต่างประเทศแจ้งให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตฯ พึงต้อง ชำระนั้นการจดทะเบียนขายรายนี้จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่ สถานเอกอัครราชทูตฯ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายต้องเสีย อีกครั้งหนึ่งถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับยกเว้นส่วนค่าอากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้มีหน้าที่เสียอากรคือผู้ออกใบรับเงิน แม้ตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออก ตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ จะบัญญัติให้ยกเว้นบรรดารัษฎากรต่าง ๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากร

แก่สถานเอกอัครราชทูต ฯ ก็ตาม เห็นว่าจะยกเว้นเมื่อสถานเอกอัครราชทูตตกอยู่ในฐานะเป็นผู้ออกใบรับเงิน (ผู้ขาย) แต่เรื่องนี้สถานเอกอัครราชทูต ฯ เป็นผู้ซื้อไม่มีหน้าที่ออกใบรับเงิน จึงเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องชำระค่าอากรแสตมป์ โดยหลักการเมื่อกฎหมายมิได้บัญญัติยกเว้นให้แก่ผู้ขาย ในการจดทะเบียนขายรายนี้ จึงไม่ได้รับยกเว้นอากรแต่อย่างใด (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๒๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๙)

๖.๕ สถานเอกอัครราชทูตอังกฤษประจำประเทศไทย ขอซื้อที่ดิน

ด้วยกระทรวงการต่างประเทศได้แจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูตอังกฤษประจำประเทศไทยประสงค์จะขายที่ดินบางส่วน ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตในปัจจุบัน เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งจากการขายที่ดินดังกล่าวมาใช้ในการก่อสร้างที่พักเจ้าหน้าที่สถานเอกอัครราชทูตและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ โดยกระทรวงการต่างประเทศไม่มีข้อขัดข้องในการขายที่ดินดังกล่าวแต่สถานเอกอัครราชทูต ฯ ต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ต่อไปด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วไม่มีข้อขัดข้องในการขายที่ดินดังกล่าว สถานเอกอัครราชทูต ฯ จึงมีสิทธิขายที่ดินดังกล่าวได้ โดยต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีที่กฎหมายกำหนดไว้เนื่องจากรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรอังกฤษ ไม่ได้ทำข้อตกลงในเรื่องยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการโอนที่ดินไว้แต่อย่างใด (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๓๓๑ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๙)

๖.๖ สถานกงสุลมาเลเซียประจำประเทศไทย ขอซื้อที่ดินราชพัสดุ

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยแจ้งกรมที่ดินว่า คณะรัฐมนตรีอนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศทำความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนกับรัฐบาลมาเลเซีย อนุญาตให้รัฐบาลมาเลเซียซื้อที่ดินราชพัสดุ โฉนดที่ดินในเขตจังหวัดสงขลา จากกระทรวงการคลังเพื่อใช้เป็นที่พักการและบ้านพักกงสุลมาเลเซียที่จังหวัดสงขลาได้ ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกันโดยมีเงื่อนไขว่ารัฐบาลมาเลเซียจะไม่ขาย ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยมิได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลไทยก่อน จึงขอให้กรมที่ดินอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่รัฐบาลมาเลเซีย เสร็จแล้วให้รายงานให้ทราบ

กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดสงขลาสำนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้อำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ให้แก่รัฐบาลมาเลเซียตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/๑๐๒๖ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๓)

๖.๗ สถานเอกอัครราชทูตรัสเซียประจำประเทศไทย ขอทำความเข้าใจเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อสร้างสถานทูต

กรมธนารักษ์แจ้งกรมที่ดินว่า กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือหารือกรณีสถานเอกอัครราชทูตรัสเซีย ได้เสนอขอทำความเข้าใจในการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อสร้างที่ทำการสถานทูตและบ้านพักของเจ้าหน้าที่ของแต่ละฝ่าย โดยร่างความตกลงมีสาระสำคัญว่า ต่างฝ่ายจะให้สิทธิแก่อีกฝ่ายได้มาซึ่งที่ดินเพื่อดำเนินการบนพื้นฐานของหลักต่างตอบแทน โดยต่างฝ่ายจะออกเงินซื้อที่ดินให้แก่กัน กระทรวงการต่างประเทศจึงขอหารือว่า หากรัฐบาลไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ฝ่ายรัสเซียซื้อในกรุงเทพฯ และให้เช่าดังกล่าวตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้รัฐบาลรัสเซียได้หรือไม่ กรมธนารักษ์จึงขอหารือกรณีที่ดินว่า หากกระทรวงการต่างประเทศจะเพิ่มเติมข้อบทในลักษณะดังกล่าวให้ถูกต้องสอดคล้อง และเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่รัฐบาลต่างประเทศจะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้หรือไม่เพียงใดนั้น ต้องเป็นไปตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ ซึ่งตกลงโดยปรากฏสาระสำคัญระหว่างกันให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ ทั้งนี้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยอาศัยและถ้อยปฏิบัติต่อกัน ตามมติคณะรัฐมนตรี กรณีมิใช่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การที่กระทรวงการต่างประเทศจะเพิ่มเติมข้อบทว่า ในกรณีที่รัฐบาลรัสเซียออกกฎหมายอนุญาตให้ต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเทศตนได้แล้ว ทั้งสองฝ่ายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่กันนั้น สามารถที่จะดำเนินการได้เพราะเป็นการทำความเข้าใจระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ เป็นกรณีนอกเหนือไปจากการขอถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐.๔/๘๙๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๓๗)

๖.๘ สถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลามประจำประเทศไทย ขออนุญาตซื้อที่ดิน

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลามประจำประเทศไทย มีความประสงค์จะซื้อที่ดินโฉนดที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นที่พักทำการของสถานเอกอัครราชทูตและบ้านพักเจ้าหน้าที่ซึ่งรัฐบาลบรูไนดารุสซาลาม และรัฐบาลไทยได้ทำความตกลงในรูปของหนังสือแลกเปลี่ยนลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๘ ให้แต่ละฝ่ายสามารถซื้อและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อใช้เป็นที่พักทำการของสถานเอกอัครราชทูต และบ้านพักเจ้าหน้าที่ของสถานเอกอัครราชทูตในดินแดนของแต่ละฝ่าย โดยไม่ต้องยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้อง จึงขอให้

กรมที่ดินตรวจสอบข้อมูล และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและอำนวยความสะดวก ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีสถานเอกอัครราชทูตขอซื้อที่ดินนั้น ตามมติคณะรัฐมนตรีลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในเรื่องการซื้อ และขายที่ดิน จำนวนไม่เกิน ๑๕ ไร่ อาคาร และอาคารชุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ โดยได้รับยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอน บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติได้ โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง ซึ่งข้อเท็จจริงตามที่กระทรวงการต่างประเทศแจ้งมาว่าสถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลาม มีความประสงค์จะซื้อที่ดินโฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งรัฐบาลบรูไนดารุสซาลาม และรัฐบาลไทยได้ทำความเข้าใจในรูปแบบหนังสือแลกเปลี่ยนลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๘ ให้แต่ละฝ่ายสามารถซื้อและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยของสถานเอกอัครราชทูต และบ้านพักเจ้าหน้าที่ของสถานเอกอัครราชทูตในดินแดนของแต่ละฝ่ายได้ โดยไม่ต้องยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้อง และกระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องที่สถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลาม ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จึงถือได้ว่าการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลของทั้งสองประเทศได้ทำไว้ต่อกันแล้ว

สำหรับค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามมติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ ระบุว่า การจะได้รับยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอนให้อยู่บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติ ซึ่งตามหนังสือกระทรวงการต่างประเทศ ด่วนที่สุด ที่ กต ๐๘๐๕/๖๔๗ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๘ ระบุว่า ไม่ต้องยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จึงไม่ได้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด (บันทึกกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/๒๔๐๙๙ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๘)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๕๔๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก)
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๑
สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก)

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๕/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๑ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชัยชัย วิจักขณะ

(ชัยชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๔๑๔๔

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓

๑๑๓๖

คู่มือ

การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก)

๑. กฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

๑.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

๑.๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก
ในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘ และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติว่าด้วย
ลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม (ร.ศ. ๑๒๘)
พ.ศ. ๒๔๕๒

๑.๓ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖
เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและ
ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

๒. ความหมายของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก

วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หมายถึง วัดซึ่งมีบาทหลวงเป็นผู้บังคับบัญชา
ขึ้นตรงต่อมิชซัง

๓. วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล

เนื่องจากไม่มีกฎหมายใดบัญญัติให้วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกมีสภาพเป็น
นิติบุคคลจึงไม่สามารถถือครองที่ดินในนามของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกได้ แต่จะสามารถ
ถือครองที่ดินในนามของคณะมิชซังได้

ปัจจุบันมิชซังที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลมีอยู่จำนวน ๒ แห่ง คือ

๓.๑ มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

๓.๒ มิชซังโรมันคาทอลิกท่าแร่ - หนองแสง ตั้งอยู่ตำบลท่าแร่ อำเภอเมือง
สกลนคร จังหวัดสกลนคร

มิชซังโรมันคาทอลิกมีสภาพเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะ
ฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘ ข้อ ๑

๔. ผู้แทนของมิชซังโรมันคาทอลิก

มีมุขนายก หรือบิชอป เป็นประมุข

๕. ที่ดินของมิชซัง ๙ แบ่งได้ ๒ ประเภท คือ

๕.๑ ที่ดินที่ใช้เป็นที่วัด โรงเรียน ตึกธรรม วัดบาทหลวง ที่ป่าช้า ที่อยู่ของบาทหลวง โรงเรียนเล็ก โรงเรียนสอนศาสนา โรงพยาบาล

๕.๒ ที่ดินเพื่อทำประโยชน์ให้แก่มิชซัง เช่น ไร่ นา สวน มิชซังจะทำเอง หรือให้เช่าก็ได้ (ข้อ ๖ และข้อ ๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงฯ ร.ศ. ๑๒๘)

๖. จำนวนที่ดินสำหรับทำประโยชน์ให้แก่มิชซัง ๙ ซึ่งมิชซัง ๙ แต่ละแห่งจะมีได้

๖.๑ มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ๙ ให้มีได้ไม่เกินกว่าจังหวัดละสามพันไร่ ตามข้อ ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘

๖.๒ มิชซังโรมันคาทอลิกท่าแร่ - หนองแสง ให้มีได้ไม่เกินกว่าจังหวัดละหนึ่งพันไร่ ตามข้อ ๒ แห่งพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ในกรุงสยาม ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๕๒ แก่วิกாரิอาโต อาปอสตอลิก แห่งหนองแสง

ปัจจุบันการครอบครองที่ดินของมิชซังอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

“การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรหรือมัสยิดอิสลาม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และให้ได้มาไม่เกิน ๕๐ ไร่

ในกรณีที่มีการสมควร รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินจำนวนที่บัญญัติไว้ในวรรคแรกก็ได้”

๗. การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัด วัดบาทหลวง โรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร และมัสยิดอิสลาม ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน)

๘. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินกรณีมิชชังโรมันคาทอลิก ขอรับให้ที่ดิน

กรณีเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของมิชชัง ฯ ตามแนวนโยบายของรัฐบาล ตั้งแต่ก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จนถึงปัจจุบัน จะไม่อนุญาตให้มิชชัง ฯ รับโอนที่ดินเพิ่มจากที่มีอยู่เดิม โดยมีเหตุผลและความคิดเห็นว่ามิชชัง ฯ ได้ขยายตัวไปยังจังหวัดอื่นมากเกินกว่ากฎหมายกำหนด และการอนุญาตตั้งวัดบาทหลวงขึ้นใหม่ในจังหวัดที่มีมิชชัง ฯ ยังไม่มีสิทธิถือที่ดิน ก็ไม่ควรอนุญาต เพราะจะทำให้มิชชัง ฯ ถือที่ดินเกินกว่ากฎหมายกำหนด การถือครองที่ดินของมิชชังตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ตามกฎหมาย ร.ศ. ๑๒๘ กำหนดการถือครองที่ดินสำหรับที่ดินที่ทำประโยชน์ในจังหวัดที่ตั้งวัดได้จังหวัดละ ๓,๐๐๐ ไร่ สำหรับมิชชังกรุงเทพ ฯ และจังหวัดละ ๑,๐๐๐ ไร่ สำหรับมิชชังหนองแสง ต่อมาเมื่อมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว การถือครองที่ดินของมิชชังจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งปัจจุบันมิชชัง ฯ ได้ถือครองที่ดินเกินกำหนด ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่มากแล้ว ในทางปฏิบัติจะไม่อนุญาตให้มิชชัง ฯ ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มอีก แต่มิชชัง ฯ เคยอ้างเหตุกรณีจำเป็นขอเป็นที่ตั้งโรงเรียน ซึ่งทางการได้เคยผ่อนผันอนุญาตตามมาตรา ๘๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผ่อนผันให้เฉพาะเป็นที่ตั้งโรงเรียนเท่านั้น และในปัจจุบันมิชชัง ฯ ก็ไม่อาจรับโอนที่ดินเพื่อจัดตั้งโรงเรียนได้อีก เพราะขัดกับพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๒๕ (ปัจจุบันคือพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๕๐๑/๑๑๕๔ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๘)

สำหรับกรณีมิชชัง ฯ ขออนุญาตรับโอนที่ดินเพื่อประโยชน์ของมิชชัง ฯ กรมที่ดินได้เคยนำเสนอรัฐมนตรี ฯ เพื่อพิจารณาสั่งการหลายเรื่อง อาทิ เช่น

๑. บันทึกกรมที่ดิน ที่ ๑๓๔๓/๒๔๘๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๔๘๗ เรื่อง ขออนุญาตตั้งวัดบาทหลวง ที่หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มิชชัง ฯ ขออนุญาตตั้งสถานวัดบาทหลวง ในตำบลและอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาต เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๙ , พ.ศ. ๒๔๘๗ และ พ.ศ. ๒๔๙๔

๒. บันทึกกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๓๗๓/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๐๐ เรื่อง มิชชังโรมันคาทอลิกราชบุรี ขอรับให้ที่ดิน รัฐมนตรี ฯ สั่งไม่อนุญาตโดยมีความเห็นว่าพฤติการณ์ที่มิชชัง ฯ ได้ออกเงินให้บุคคลอื่นซื้อที่ดินไว้แทนแล้วปลูกสร้างโบสถ์ลงในที่ดิน โดยไม่ได้ขออนุญาตก่อนนั้น มีพฤติการณ์เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยชัดแจ้ง ย่อมไม่เป็นการสมควรที่มิชชัง ฯ ซึ่งเป็นองค์การเผยแพร่ศาสนาจะกระทำเช่นนั้น ทั้งมิชชัง ฯ ก็มีที่ดินเกินจำนวน ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมากแล้ว และมีใช่เป็นกรณี

ขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของโรงเรียนโดยเฉพาะดังที่เคยผ่อนผันอนุญาตไป

๓. บันทึกกรมที่ดิน ที่ ๓๓๓/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๐๕ เรื่อง มิชซังฯ ขออนุญาตตั้งสถานวัดบาทหลวง รัฐมนตรี ฯ สั่งไม่อนุญาตโดยมีความเห็น ในทางนโยบายเกี่ยวกับมิชซัง ฯ รัฐบาลทุก ๆ รัฐบาลถือเป็นหลักที่จะไม่ให้มิชซัง ฯ ขยายตัวไปจังหวัดอื่น ถ้าขออนุญาตตั้งวัดบาทหลวงขึ้นในจังหวัดใหม่ก็ไม่ควรอนุญาต

๔. บันทึกกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๑๖๐๑๙ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๑ เรื่อง มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพ ฯ ขอรับให้ที่ดิน รัฐมนตรี ฯ สั่งไม่อนุญาตโดยมีความเห็นว่า มิชซัง ฯ มีที่ดินเกินกำหนด ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่ มากแล้ว การขอรับโอนที่ดินเพื่อสร้างวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ทั้งในเขตกรุงเทพ ฯ มีวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกอยู่แล้วหลายแห่ง เห็นว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินของมิชซัง ฯ ไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ จึงมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว

๕. บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๖๑๒ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดตั้งสถานที่วัดบาทหลวง และขอถือที่ดินสำหรับประโยชน์ของวัด

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้มิชซัง ฯ กรุงเทพ ฯ ขอรับบริจาคที่ดินที่เขตบางกะปิ กรุงเทพ ฯ เนื้อที่รวม ๕ ไร่ ๒ งาน ๐๔ ตารางวา สำหรับปลูกสร้างวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก โดยผลการพิจารณาปรากฏ ดังนี้

(๑) การไม่อนุญาตให้มิชซัง ฯ รับโอนที่ดินสำหรับทำประโยชน์แก่วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกดังกล่าว เป็นการใช้อำนาจตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ และถือมิได้ว่าเป็นการกระทำอันเป็นการรอนสิทธิหรือเสียประโยชน์อันควรสมควรได้เพราะสาเหตุที่ถือศาสนา นิิกายของศาสนา ฯลฯ ตามมาตรา ๓๘ วรยศสองของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่อย่างใด

(๒) การที่รัฐมนตรี ฯ ไม่อนุญาต เนื่องจากเป็นนโยบายการสงวนที่ดินกสิกรรมไว้ให้คนพื้นเมืองดังที่รัฐบาลไทยได้ทำความตกลงไว้กับรัฐบาลฝรั่งเศส

(๓) อำนาจในการอนุญาตให้ก่อตั้งวัดบาทหลวง เป็นอำนาจของรัฐบาลตามข้อ ๘ และข้อ ๑๐ ของพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘

สรุป แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน

๑. กรณีรับให้เป็นที่ตั้งวัดบาทหลวง

ผลการพิจารณา

ไม่อนุญาต

๒. ปัจจุบันมิชซัง ฯ ไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มได้อีก

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๘๘๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ข้อความเข้าใจการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่าง กรมที่ดิน
 กับการเคหะแห่งชาติ
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๐๐๙๒ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาทะเบียนที่ดินข้อตกลงความร่วมมือระหว่าง กรมที่ดินกับการเคหะแห่งชาติ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรตามนโยบายของรัฐบาล ฉบับลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๖ มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบพร้อมทั้งให้ความร่วมมือ กรณีที่การเคหะแห่งชาติขอความร่วมมือตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินได้รับแจ้งจากการเคหะแห่งชาติว่า มีสำนักงานที่ดินบางแห่งไม่ได้ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่าง กรมที่ดินกับการเคหะแห่งชาติดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหาข้อขัดข้องในการขอจดทะเบียน ดังนั้น กรมที่ดินจึงขอข้อความเข้าใจว่า หากมีผู้แทนของการเคหะชาติมาติดต่อขอความร่วมมือหรือขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยเฉพาะการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร/ห้องชุด ให้กับผู้ซื้อแล้วเกิดปัญหาข้อขัดข้องในการปฏิบัติงาน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้แทนของการเคหะแห่งชาติให้เข้าใจตรงกันว่าติดขัดในปัญหา ระเบียบหรือข้อกฎหมายเรื่องใด อย่าทำให้ผู้แทนของการเคหะชาติมีความรู้สึกว่าการเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินไม่ได้ให้ความร่วมมือ ซึ่งจะเกิดภาพลักษณ์ที่ไม่ดีแก่กรมที่ดิน ทั้งนี้ การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชัยชัย วิจักขณะ
(ชัยชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓ โทร (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕
๑๑๔๑

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๓๘๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๙ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ปัญหาอุปสรรคและข้อขัดข้องในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับแจ้งจากจังหวัดต่าง ๆ และผู้ตรวจราชการกรมที่ดินว่า การใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลงของกรมธนารักษ์เกิดปัญหาอุปสรรคและข้อขัดข้องจากการประเมินราคาทุนทรัพย์ของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษี อากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงไม่ครบถ้วน รวมทั้งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลงใช้เฉพาะโฉนดที่ดินไม่ครอบคลุมถึงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้สำนักงานที่ดินอำเภอไม่มีแผนที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้เทียบกำหนดประเมินราคาทุนทรัพย์ รวมทั้งการตอบข้อหารือของธนารักษ์พื้นที่ล่าช้า ก่อให้เกิดปัญหาการให้บริการประชาชนด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และสร้างภาระให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ปฏิบัติงานมากขึ้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ในกรณีที่มีปัญหาอุปสรรคและข้อขัดข้องที่เกิดจากการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ให้สำนักงานที่ดินอำเภอประสานกับธนารักษ์พื้นที่เพื่อหาวิธีการหรือแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว หากผลการพิจารณาของธนารักษ์พื้นที่ล่าช้าหรือไม่สามารถแก้ไขปัญหาค่าประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินดังกล่าวได้ ให้อำเภอส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัดประสานธนารักษ์พื้นที่อีกครั้ง หากสำนักงานที่ดินจังหวัดประสานธนารักษ์พื้นที่แล้วยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาค่าได้ จึงส่งเรื่องให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ กรมที่ดินได้มีหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวแล้ว โดยขอให้กรมธนารักษ์แจ้งให้ธนารักษ์พื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ให้สำนักงานที่ดินอำเภอใช้เพื่อแก้ไขปัญหาล่วงหน้า และขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาประกาศใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นโซน บล็อก ที่ได้จัดทำไว้แล้วสำหรับท้องที่ของอำเภอไปพลางก่อนจนกว่ากรมธนารักษ์จะสามารถประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลงได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชนธ์ชัย วิจักขณะ

(ชนธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

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

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๕๖๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๙ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง การออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า ปัจจุบันมีขบวนการขอลอกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินโดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมิได้สูญหายจริง แล้วนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมที่อ้างว่าสูญหายไปให้เขาเพื่อนำไปประกันตัวผู้ต้องหา โดยใช้วิธียื่นขอหนังสือรับรองราคาประเมินต่างสำนักงานที่ดิน และสำนักงานที่ดินที่รับคำขอได้ออกหนังสือรับรองราคาประเมินให้ไป เนื่องจากไม่ทราบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ผู้ขอนำมายื่นนั้นได้ออกใบแทนไปแล้ว กรณีเช่นนี้อาจเกิดความเสียหายได้เมื่อถึงคราวที่ต้องบังคับเอาหลักประกัน แล้วปรากฏว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่นำไปเป็นหลักประกันได้มีการออกใบแทนไปแล้ว ทำให้ไม่สามารถบังคับคดีจากที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันได้ ฉะนั้นเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการกระทำความผิดดังกล่าวจึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีเจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยื่นขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบด้วยว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผู้ขอนำมาประกอบการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินนั้น มีการยึดอายัดตามกฎหมายหรือมีการออกใบแทนหรือไม่ หากพบที่มีการยึดอายัดให้เพิ่มข้อมูลเกี่ยวกับการยึดอายัดลงไว้ในหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นอีกย่อหน้าหนึ่งว่า “อนึ่ง ที่ดินแปลงนี้มีการยึดหรืออายัดตาม.....” หากตรวจสอบพบว่ามีการออกใบแทนไปแล้ว ให้ระบุในหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ว่า “โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินปัจจุบันเป็นใบแทนออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่วนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมเป็นอันยกเลิกโดยผลของกฎหมาย” สำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมที่ผู้ขอนำมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๖๒๓

ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๔๘๖
ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๑

๒. กรณีเจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยื่นขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต่างสำนักงานที่ดิน เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับคำขอแจ้งให้สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบด้วยว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผู้ขอยื่นประกอบการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินมีการยึดอายัดตามกฎหมายและมีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ แล้วแจ้งผลการตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบทางโทรสาร โดยบันทึกผลการตรวจสอบลงในแบบบันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดินเป็นอีกข้อหนึ่ง กรณีสำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผู้ขอยื่นประกอบการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินมีการยึดอายัดตามกฎหมายและหรือมีการออกใบแทนไปแล้วในการออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมถึงการดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมที่ยกเลิกไปแล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับการยึดอายัดและหรือการออกใบแทนลงในหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเช่นเดียวกับสำนักงานที่ดินท้องที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิกขณะ

(ชันธชัย วิกขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๔๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๗๒๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๑

- เรื่อง** แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุน
ฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
- อ้างถึง** ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติกรณีเกษตรกรขอจดทะเบียน
โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนฟื้นฟู
และพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟู
และพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตาม
กฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)”
โดยยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ ฯ
ดังกล่าว สำหรับภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้น
ตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วย
การยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ นั้น

ด้วยขณะนี้เมื่อขอหารือ กรณีผู้โอนที่ดินให้แก่กองทุนมิใช่เกษตรกร แต่ได้นำที่ดิน
ไปเป็นหลักประกันค้ำประกันหนี้ของเกษตรกรโดยมิได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวไว้
เป็นประกันว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙
แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” ตามแนวทางปฏิบัติ
ในหนังสือที่อ้างถึงข้างต้นโดยยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรให้ได้ หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์
วิธีการ ในการจัดการหนี้ของเกษตรกร จึงได้ส่งเรื่องให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
พิจารณาพร้อมทั้งส่งเรื่องให้กรมสรรพากรพิจารณาในส่วนของการยกเว้นภาษีอากร

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
และกรมสรรพากร สรุปได้ดังนี้

๑. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” ซึ่งจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ ฯ ดังกล่าว ต้องปรากฏว่า

๑.๑ ทรัพย์สินที่โอนเป็นของเกษตรกร ฯ ลูกหนี้ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้หรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่เกษตรกร เฉพาะกรณีที่ผู้อื่นนั้นเป็นเกษตรกรและเป็นสมาชิกกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามระเบียบคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการซื้อ เช่าซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจากกองทุนและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ. ๒๕๔๗ และ

๑.๒ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน ซึ่งจะนำมาโอนนั้น จะต้องจดทะเบียนจำนองไว้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

๒. ส่วนการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร จะได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ เฉพาะกรณีเกษตรกรลูกหนี้เป็นผู้โอนเท่านั้น

๓. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ปรากฏว่า การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” ตาม ๑. และข้อเท็จจริงฟังได้ว่าเป็นการโอนชำระหนี้แทนกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะรับจดทะเบียนได้ในประเภท “โอนชำระหนี้” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

๑๑๔๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๔๐๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๙ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบและรับรองข้อมูลราชการ กรมที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล จำกัด (บตท.) ที่ บตท. ๒๖๔๒/๒๕๕๑
ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๑ (ยกเว้นเอกสารแนบ)

ด้วย บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล จำกัด (บตท.) ซึ่งเป็นองค์การของรัฐ
ที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้ขอความ
อนุเคราะห์จากกรมที่ดิน กรณี บตท. มีความประสงค์ขอตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างเป็นรายแปลง ข้อมูลของผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินที่
เป็นลูกหนี้ของ บตท. ข้อมูลข่าวสารของกรมที่ดิน ตลอดจนขอคัดลอกเอกสาร ขออนุญาต
หนังสือรับรอง หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปภายใต้ระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดิน
และตามกรอบอำนาจของกฎหมาย เพื่อประกอบการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของ บตท.

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นควรให้ความร่วมมือกับ บตท. ในการขอตรวจสอบ
ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน ดังรายละเอียดปรากฏตามหนังสือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล
ที่ส่งมาพร้อมนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามกรอบที่ระเบียบและกฎหมาย
กำหนดไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชัยชัย วิจักขณ์

(ชัยชัย วิจักขณ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

๑๑๔๘

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล
Secondary Mortgage Corporation
รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง

ที่ บตท.๒๖๔๒/๒๕๕๑

๒๙ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบและรับรองข้อมูลราชการ กรมที่ดิน
เรียน รองอธิบดีกรมที่ดิน
เอกสารแนบ พระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล พ.ศ. ๒๕๕๐

ด้วยบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล (บตท.) เป็นองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้น โดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล พ.ศ. ๒๕๕๐ ถือเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อบุคคล และกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อบุคคล ตามเอกสารแนบท้าย ซึ่งการทำธุรกรรมในการบริหารสินเชื่อบุคคลของ บตท. จำต้องอาศัยข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในสินเชื่อบุคคลของ บตท. แต่มีเหตุ ขัดข้องที่ บตท. ไม่อาจสามารถตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ดังนั้น บตท. จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ในการให้ความร่วมมือ และประสานงานต่าง ๆ จากกรมที่ดิน และสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ เพื่อให้ บตท. ตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นรายแปลง ข้อมูลของผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในที่ดินที่เป็นลูกหนี้ของบตท. ข้อมูลข่าวสารของกรมที่ดินตลอดจนขอคัดถ่ายเอกสาร ขออออกหนังสือรับรอง หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปภายใต้ระเบียบปฏิบัติ ของกรมที่ดิน และตามกรอบอำนาจของกฎหมาย ในลักษณะการให้ความร่วมมือระหว่าง หน่วยงานของรัฐด้วยกัน หากท่านมีข้อสงสัยประการใดกรุณาติดต่อกลับ ฝ่ายกฎหมาย และบริหารสินเชื่อบุคคล โทรศัพท ๐๒-๖๔๕๐๖๕๕ ต่อ ๘๐๐ โทรสาร ๐๒-๖๔๖๐๖๓๗-๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์ดังกล่าวด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **ดวงพร อาภาศิลป์**
(นางดวงพร อาภาศิลป์)
กรรมการและผู้จัดการ

ที่ทำการใหม่ ๓๙ อาคารสำนักงานสีลม (ปากซอยสีลม ๗) ชั้นที่ ๕ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๐๗๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๖๕๘ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด ฉบับที่ ๐๐๕/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขาย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์รัชโยธิน จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด ฉบับที่ ๐๐๕/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๑

กรมที่ดินจึงขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหาร
สินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ประทีป เจริญพร**

(นายประทีป เจริญพร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

คณะกรรมการแห่งชาติไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 005/2551

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 23 กันยายน 2551

ดร. วิชาญ

(นางอาริษา วัฒนเกษตร)
ผู้อำนวยการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๔๒๑

กรรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

៨ តុលាការ ២៥៥១

เรื่อง มาตรการช่วยเหลือประชาชน กรณีการได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนีย
การจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย
อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างอิง

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๐๕๕ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๔๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๗
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๙๖๖๒ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ขอให้จังหวัดแจ้งให้สำนักงานที่ดิน
เร่งประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้ทราบและใช้สิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนค่าธรรมเนียม
การจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย
วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ญ)
และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับ
การให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น
พ.ศ. ๒๕๕๒ และได้แจ้งกำชับให้ดำเนินการประชาสัมพันธ์ในเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้ง
ให้ประสานงานและให้คำแนะนำแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกหนังสือรับรองสิทธิให้ถูกต้อง
รวดเร็ว เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒.
และ ๓. นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัจจุบันประเทศไทยยังประสบปัญหาอุทกภัยอย่างรุนแรงหลายจังหวัด เป็นเหตุให้ประชาชนผู้ประสบภัยได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

ทั้งชีวิตและทรัพย์สินเป็นอันมาก ฉะนั้น เพื่อให้ประชาชนผู้ที่ได้รับความเสียหายจากภัยพิบัติดังกล่าวได้รับทราบถึงสิทธิประโยชน์ในการได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายอันเกิดจากภัยพิบัติ ซึ่งเป็นมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ จึงขอให้จังหวัดแจ้งให้สำนักงานที่ดินประชาสัมพันธุ์ให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบและเข้าใจถึงสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองในกรณีดังกล่าว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ญ) และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ พร้อมทั้งให้ประสานงานและให้คำแนะนำแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการออกหนังสือรับรองสิทธิให้ถูกต้อง รวดเร็ว เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง โดยคำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือที่อ้างถึง และในกรณีที่จังหวัดใดประสบกับปัญหาภัยพิบัติซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวแล้ว ขอให้กำชับสำนักงานที่ดินเร่งดำเนินการประชาสัมพันธ์เป็นกรณีพิเศษทุกครั้ง เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ประสบภัยอีกทางหนึ่งให้สามารถฟื้นฟูจากความเสียหายได้โดยรวดเร็ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บุญเขต คิตเห็น**

(นายบุญเขต คิตเห็น)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๒๘๓๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างอิง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๖๕๘ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์
รีจินอล จำกัด ฉบับที่ ๐๐๖/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างอิง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นสินทรัพย์ต่อคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างอิง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างอิง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์รีจินอล จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์รีจินอล จำกัด ฉบับที่ ๐๐๖/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

กรมที่ดินจึงขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหาร
สินทรัพย์รีจินอล จำกัด มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

คณะกรรมการแห่งชาติไทย
ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 006/2551

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์รีจินอล จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2551

ทช. วัณ

(นางอาริษา วัฒนเกษตร)
ผู้ว่าการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑

- เรื่อง** การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
- อ้างถึง** ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ ๒๘๐๔๕/๒๔๔๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๔๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๔๓๓ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๔๔๘ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๔๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งวางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน และปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอโดยกำหนดแนวทางในการปิดประกาศไว้ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้กำนันท้องที่หรือผู้ที่เห็นสมควรนำไปปิด โดยจะทำหนังสือนำส่งหรือจะให้ลงนามรับในประกาศก็ได้ และหนังสือที่อ้างถึง ๒. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๔๔๘ ได้กำหนดในเรื่องการปิดประกาศไว้ว่า การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิด สำหรับการปิดประกาศ ณ เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือนำส่งประกาศ และการปิดประกาศในบริเวณที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งประกาศให้กำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เป็นผู้ปิด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเจตนารมณ์ของกฎหมาย ระเบียบ หรือคำสั่งของทางราชการได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่าการปิดประกาศเป็นหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบดำเนินการเพื่อให้มีการปิดประกาศยังสถานที่ต่าง ๆ แต่เนื่องจากยังมีสำนักงานที่ดินบางแห่งผลักภาระในการนำส่งประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้จดทะเบียนเป็นผู้นำส่งประกาศเพื่อไปปิด ณ สถานที่ต่าง ๆ ตามที่

กฎหมายกำหนด ทำให้ผู้จดทะเบียนได้รับความเดือดร้อนและเกิดกรณีร้องเรียนขึ้น
ดังนั้น เพื่อมิให้เกิดปัญหาความเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้มาติดต่อจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม จึงขอให้จังหวัดสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. การส่งประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๕ ของ
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และการส่งประกาศมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน ไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการส่งประกาศมรดกให้กับบุคคล
ที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท ให้ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลม และ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือจะมอบหมาย
ให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่งก็ได้ แต่ห้ามผลัการนำส่ง
ประกาศไปให้กับผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยเด็ดขาด เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ขอ
มีความประสงค์จะขอส่งประกาศด้วยตนเอง

๒. ก่อนส่งประกาศข้างต้นไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนเขตการปกครองให้ตรวจสอบ
ให้แน่ชัดว่าอยู่ ณ เขตใด เนื่องจากจะมีผลต่อการนับระยะเวลาประกาศ ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่
การปิดประกาศที่ถือว่า “เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย” ฉบับสุดท้าย และในการ
ส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้ส่งตรงไปยังบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ
ท้องที่ให้ส่งถึง ผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

(๒) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล
ให้นำส่งถึงนายกเทศมนตรี หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบล

(๓) กรณีปิดที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดิน
ให้นำส่งถึงกำนันในท้องที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

สำหรับการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบ
ดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากจะปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่ง
ได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณีแล้ว ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก
๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก (ทั้งนี้ ตามข้อ ๒๑ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย
การจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน
จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗)

๓. กรณีผู้ขอประสงค์นำส่งประกาศดังกล่าวด้วยตนเองให้บันทึกถ้อยคำไว้
เป็นหลักฐานและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวพร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้อง
นำประกาศดังกล่าวไปส่งยังสถานที่ใดเมื่อส่งแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศ
ทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการ
ในขั้นตอนต่อไป

๔. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วัน นับแต่วันที่หน่วยงานข้างต้นได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับแต่ไม่ครบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือ ทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังสถานที่ที่จัดส่งประกาศตามข้อ ๒. (๑) (๒) (๓) แล้วแต่กรณี โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่เมื่อใด

ทั้งนี้ ในการนำส่งประกาศดังกล่าวห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียก ร้อง ค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนด หรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดย ไม่สมัครใจ และหากมีกรณีร้องเรียนในเรื่องดังกล่าวเกิดขึ้นกับสำนักงานที่ดินใด จะได้ พิจารณาโทษตามควรแก่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน ให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๖๖๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดิน
ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๕๕๕๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๘๕๖๘ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม
๒๕๕๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๑๐๘๔ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน
๒๕๕๑

ตามที่กรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานการแจ้ง
การครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑
ให้จังหวัดถือปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบ ส.ค.๑ ตามนัยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า มีสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงาน
ที่ดินส่วนแยก และสำนักงานที่ดินอำเภอบางแห่งได้ทำการตรวจสอบ ส.ค.๑ แล้ว พบว่า
บางพื้นที่มีเหตุขัดข้องในทางปฏิบัติทำให้ในการตรวจสอบ ส.ค.๑ ในพื้นที่ดำเนินการจริงไม่
สามารถตรวจสอบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ เช่น ตรวจสอบไม่พบหลักฐาน
ในสารบบที่ดิน หรือเป็นกรณีออกเอกสารสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้ใช้หลักฐาน ส.ค.๑
เป็นต้น หรือในบางพื้นที่ได้ตรวจสอบระวางที่ใช้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วพบว่า
ได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเต็มระวาง ๔ แล้ว แต่ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินเลขที่เท่าใด ทำให้การตรวจสอบ ส.ค. ๑ เกิดความล่าช้า ไม่ประสบผล
สำเร็จตามความมุ่งหมายแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าตามนัยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดให้กรมที่ดินทำการสำรวจตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่มีอยู่จริงกับระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ฯ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย ฉะนั้น เพื่อให้การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสำรวจตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จากระวางที่ใช้โฉนดที่ดินแสดงสิทธิในที่ดินแล้วพบว่าได้ออกโฉนดที่ดินแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้ว แต่ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่เท่าใด จึงขอขอมความเข้าใจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีตรวจสอบ ส.ค. ๑ จากระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว ปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เต็มระวางแล้วแต่ไม่สามารถระบุได้ว่าเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่เท่าใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายโดยการหมายเหตุใน ส.ค. ๑ และทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า “ตรวจสอบแล้วตำแหน่งที่ดินตาม ส.ค.๑ ฉบับนี้ได้ออกโฉนดที่ดิน/ น.ส. ๓ ก. ไปแล้ว มีตำแหน่งอยู่ในระวาง (แผนที่ / ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ/ระวางรูปถ่ายทางอากาศ) หมายเลข ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. กรณีตรวจสอบ ส.ค. ๑ แล้ว ปรากฏว่ามีตำแหน่งที่ดินตรงกับพื้นที่ของทางราชการ เช่น เขตชลประทานก่อสร้างเขื่อน เขตการพลังงานแห่งชาติอ่างเก็บน้ำ หรือเขตพื้นที่อื่น ๆ โดยไม่สามารถตรวจสอบรายละเอียดเพิ่มเติมได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายโดยการหมายเหตุใน ส.ค.๑ และทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า “ตรวจสอบแล้วตำแหน่งที่ดินตาม ส.ค.๑ ฉบับนี้เป็นที่ตั้งของเขื่อน / อ่างเก็บน้ำ....(ระบุชื่อ).....มีตำแหน่งอยู่ในระวาง (แผนที่/ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ/ระวางรูปถ่ายทางอากาศ) หมายเลข..... ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

อนึ่ง การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามนัยดังกล่าวเป็นการปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมาย ขอได้โปรดสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

กำกับ ดูแลให้คำปรึกษาและสนับสนุน แก่สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก และสำนักงานที่ดินอำเภอที่มีปริมาณ ส.ค. ๑ ที่จะต้องตรวจสอบเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะสำนักงานที่ดินอำเภอที่ยังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา ที่มีพื้นที่รับผิดชอบในเขตอำเภอดังกล่าว ร่วมกับสำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อตรวจสอบตำแหน่งของ ส.ค.๑ แล้วนำมาไล่เรียงกับระวางต่าง ๆ ที่มีอยู่ในสำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา ไปในคราวเดียวกันโดยจัดทำบันทึกการตรวจสอบร่วมกันเก็บไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้ ให้อยู่ในดุลพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่จะบริหารจัดการ เพื่อให้ผลการดำเนินงานในภาพรวมของจังหวัดเป็นไปด้วยความเรียบร้อยเกิดผลสัมฤทธิ์ และมีประสิทธิภาพตามความมุ่งหมายแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร., โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๕

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๘๗๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ช่อมความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตาม
พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๘๗๕๕ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
๑. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๓/๑๙๗๒๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑
 ๒. ตารางเปรียบเทียบนิยามความหมายของคำว่า “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์”
 ๓. พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ช่อมความเข้าใจเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับจำนองและรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ว่า ผู้ที่รับจำนองและรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ได้ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้แก่สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน และนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะของประเทศไทยจัดตั้งขึ้นให้สามารถทำการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองและรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าปกติได้ แต่ถ้าผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากไม่ใช่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลดังที่กล่าว ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทยหรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตามที่เห็นสมควรเพราะบุคคลดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น

เนื่องจากปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ ตามมาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจ

เครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ รวมทั้งฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมทั้งหมด และกระทรวงการคลังได้
แสดงความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติ
ธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ มาให้ทราบ สรุปได้ว่า (๑) การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
ต้องมียุติประกอบครบทั้ง ๒ กรณี คือ ต้องมีการรับฝากเงินจากประชาชนและใช้เงินนั้นใน
การให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์
โดยวิธีขายฝาก (๒) ส่วนการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือ
รับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากเพียงอย่างเดียว ไม่มีการรับฝากเงินและใช้เงินนั้นใน
การให้กู้ยืมแก่ประชาชนด้วย แม้จะได้กระทำเป็นทางการคำปกติก็ไม่เข้าข่ายเป็นการ
ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑
พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถพิจารณาจับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ และ (๓)
ตามพระราชบัญญัติดังกล่าว มาตรา ๔ ให้นิยามคำว่า “สถาบันการเงิน” หมายความว่า
ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และคำว่า “ธนาคารพาณิชย์”
หมายความว่ารวมถึงธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคาร
พาณิชย์ต่างประเทศ และสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบ
ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย แต่ไม่รวมถึงธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ไม่มีสาขา
ในประเทศไทย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ดังนั้น จึงให้ยกเลิกหนังสือ
กรมที่ดินที่อ้างถึง และแสดงความเข้าใจทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับจำนองและการรับซื้อ
อสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากตามที่กระทรวงการคลังแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ
และใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาในการจดทะเบียน ฯ ดังนี้

๑. สถาบันการเงินตามความหมายในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจ
สถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ยังคงรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ได้
ตามปกติ

๒. กรณีผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากเป็นนิติบุคคลไทย
ที่ไม่อยู่ในความหมายของคำว่า “สถาบันการเงิน” ตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราช
บัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือเป็นบุคคลธรรมดา ก่อนจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมารับจำนองหรือรับซื้อฝาก
อสังหาริมทรัพย์ด้วย ว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนหรือไม่ เช่น
บริษัทจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่านิติบุคคลนั้นไม่มี
วัตถุประสงค์ในการรับฝากเงินจากประชาชน แต่มีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินแก่
ประชาชนโดยวิธีรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากเป็นทางการคำปกติ

หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชน ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือกรณีบุคคลธรรมดาเมื่อสอบสวนแล้วไม่ปรากฏว่าบุคคลนั้นประกอบกิจการรับฝากเงินจากประชาชน เพียงแต่นำเงินของตนเองมาให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก ทั้งสองกรณีดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถรับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากรายใด มีความผิดปกติที่อาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่ไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ก็ขอที่จะแจ้งข้อมูลพร้อมทั้งส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้กรมที่ดินส่งเรื่องให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อประสานงานในการตรวจสอบได้

๓. เพื่อเป็นการป้องกันการนำเงินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดกฎหมายมากระทำการในรูปแบบต่าง ๆ อันเป็นการฟอกเงิน ฉะนั้น กรณีผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากไม่ใช่สถาบันการเงินตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ และการรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากนั้นเข้าข่ายที่ต้องรายงานการทำธุรกรรมให้สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินทราบตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๒๔๘ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓, ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๒๐๖๐ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๓ เรื่อง พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ และหนังสือกรมที่ดินที่เวียนเพิ่มเติมมาทุกฉบับ

๔. กรณีผู้รับจำนองเป็นนิติบุคคลต่างประเทศ ธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งแต่เดิมสำนักงานเศรษฐกิจการคลังมีหนังสือด่วนที่สุด ที่ กค ๑๐๐๖/๒๖๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๗ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง) แจ้งว่า กรณีผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคลต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ นิติบุคคลต่างประเทศ หรือธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าวไม่อยู่ในนิยามของคำว่า “สถาบันการเงิน” จึงมีการพิจารณาว่า ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ นิติบุคคลต่างประเทศ หรือธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ จะดำเนินการรับจำนองได้หรือไม่ อย่างไร กรมที่ดินจึงได้

หารือปัญหานี้ไปยังสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง และเมื่อได้รับแจ้งผลการพิจารณาประการใด จะได้แจ้งทางปฏิบัติมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๔๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ กค ๑๐๐๓/๑๙๗๒๐

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑

- เรื่อง** ชักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์
ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑
- เรียน** อธิบดีกรมที่ดิน
- อ้างถึง** ๑. หนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนมาก ที่ กค ๐๓๐๓/๙๙๑๖ ลงวันที่ ๒๑
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/๒๑๖๗๓ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม
๒๕๕๑
๓. หนังสือสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค ๑๐๐๖/๒๖๗๘
ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ กระทรวงการคลังทำความเข้าใจเกี่ยวกับกรมที่ดิน
กรณีเมื่อมีผู้ร้องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง หรือซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์
หากผู้ร้องมีเอกสารหลักฐานแสดงว่าตนเป็นสถาบันการเงินหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะ
จัดตั้งขึ้น ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ กรมที่ดินได้ขอหารือเกี่ยวกับคำจำกัดความของคำว่า
“สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น” ตามพระราชบัญญัติการ
ประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ และ
ตามหนังสือที่อ้างถึง ๓ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังชี้แจงไปยังกรมที่ดิน กรณีผู้รับจำนอง
หรือผู้รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทยหรือต่างประเทศ สามารถส่งเรื่อง
ให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาเป็นรายกรณี นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และ
ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดลักษณะของธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ว่า
เป็นกิจการให้กู้ยืม โดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าปกติ และกิจการรับซื้อ

ฝากอสังหาริมทรัพย์ทำให้เกิดปัญหาในการพิจารณาจดทะเบียนจำนองว่าการดำเนินการในลักษณะใดจึงจะถือว่าเป็นการให้กู้ยืมโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้ำปกติ

๒. ต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ออกใช้บังคับแทนพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นมา ตามมาตรา ๓ บทนิยามของคำว่า “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” ได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะของการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่แตกต่างไปจากเดิม โดยจะต้องเป็นการประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือรับเงินจากประชาชน และใช้ประโยชน์จากเงิน นั้น อย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) ให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๒) การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก

จึงเห็นได้ว่าการดำเนินการที่จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ได้นั้น ต้องมีการดำเนินการทั้ง ๒ กรณี คือ รับฝากเงินจากประชาชนและใช้เงินนั้นในการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชน โดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ต่างจากเดิมที่ดำเนินการเฉพาะการให้กู้ยืมโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้ำปกติกี่เข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์แล้ว

๓. ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปด้วยความสะดวกและสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน กระทรวงการคลังจึงขอชักชวนความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินการจดทะเบียนรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ว่า กรมที่ดินสามารถพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ได้ตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน เนื่องจากการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงกรณีเดียว แม้จะได้กระทำเป็นทางการค้ำปกติกี่ไม่เข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ส่วนกรณีที่จะพิจารณาว่าบุคคลใดดำเนินการรับฝากเงินหรือรับเงินจากประชาชน โดยมีได้รับอนุญาตด้วยหรือไม่นั้น เป็นเรื่องที่อยู่ในการกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หากกรมที่ดินเห็นว่าการพิจารณาจดทะเบียนรับจำนองอสังหาริมทรัพย์รายใดมีความผิดปกติที่อาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่ไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ก็ขอความอนุเคราะห์ให้แจ้งมายังสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อประสานงานในการตรวจสอบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการตามความเห็นสมควรต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุภา ปิยะจิตติ**
(นางสาวสุภา ปิยะจิตติ)

รองปลัดกระทรวง ฯ ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักกฎหมาย

โทร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๖๒-๓๒๖๘

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑

ตารางเปรียบเทียบนิยาม ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตาม พ.ร.บ. การประกอบ
ธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พ.ร.บ. ธุรกิจ
สถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

พ.ร.บ. การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒	พ.ร.บ.ธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑
มาตรา ๔ “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า ธุรกิจฟองซิเอร์ ประเภทดังต่อไปนี้ (๑) กิจการเครดิตฟองซิเอร์ (๒) กิจการรับซื้อฝาก (๓) กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่ กำหนดในกฎกระทรวง “กิจการเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า กิจการให้ กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำ ประกัน	มาตรา ๔ “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงิน หรือรับเงินจาก ประชาชนที่จะต้องจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลา อันกำหนดไว้และใช้ประโยชน์จากเงินนั้น อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ (๑) ให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนอง อสังหาริมทรัพย์ (๒) การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก “บริษัทเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์
มาตรา ๘ วรรคหนึ่ง การประกอบธุรกิจเงินทุน หรือ การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ จะทำได้ต่อเมื่อได้ จัดตั้งในรูปบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชนจำกัดและได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี	มาตรา ๙ การประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จะ กระทำได้เฉพาะนิติบุคคลประเภทบริษัท มหาชนจำกัด โดยได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี โดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตดังกล่าวรัฐมนตรีจะ กำหนดหลักเกณฑ์ตามที่เห็นสมควรก็ได้

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

ธุรกิจสถาบันการเงิน

พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๑

เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์และกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์รวมเข้าเป็นฉบับเดียวกัน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๖ มาตรา ๓๙ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕

ฯลฯ

(๔) พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. ๒๕๒๒

ฯลฯ

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ธุรกิจสถาบันการเงิน” หมายความว่า ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ และให้หมายความรวมถึงการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงิน เฉพาะกิจ

“ธุรกิจธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือ รับเงินจากประชาชนที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และ ใช้ประโยชน์จากเงินนั้นโดยวิธีหนึ่งวิธีใด เช่น ให้สินเชื่อ ซื้อขายตั๋วแลกเงินหรือตราสาร เปลี่ยนมืออื่นใด ซื้อขายเงินปรีวรรตต่างประเทศ

“ธุรกิจเงินทุน” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือรับเงิน จากประชาชนที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ ซึ่งมีใช่ การรับฝากเงินหรือรับเงินไว้ในบัญชีที่จะเบิกถอนโดยใช้เช็ค และใช้ประโยชน์จากเงินนั้น โดยวิธีหนึ่งวิธีใด เช่น ให้สินเชื่อ ซื้อขายตั๋วแลกเงินหรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด

“ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือ รับเงินจากประชาชนที่จะจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และใช้ประโยชน์จากเงินนั้น อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

- (๑) การให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์
- (๒) การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก

ฯลฯ

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (๑) ธนาคารพาณิชย์
- (๒) บริษัทเงินทุน
- (๓) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

“ธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ และให้หมายความรวมถึงธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสาขาของธนาคาร พาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์

“ธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับ อนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักในการให้บริการแก่ประชาชน รายย่อย และวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม โดยมีข้อจำกัดการประกอบธุรกิจ เกี่ยวกับเงินตราต่างประเทศ ตราสารอนุพันธ์และธุรกรรมอื่นที่มีความเสี่ยงสูง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

“ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศแห่งใดแห่งหนึ่งถือหุ้นโดยตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละเก้าสิบห้าของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

“สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ” หมายความว่า สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

“บริษัทเงินทุน” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเงินทุน

“บริษัทเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

ฯลฯ

มาตรา ๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ประกาศตามวรรคหนึ่งเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ฯลฯ

หมวด ๑

การจัดตั้งและการขอรับใบอนุญาต

มาตรา ๙ การประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จะกระทำได้เฉพาะนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด โดยได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตดังกล่าว รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์ตามที่เห็นสมควรก็ได้

ฯลฯ

มาตรา ๑๐ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศจะตั้งสาขาเพื่อประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยตามพระราชบัญญัตินี้ได้ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตดังกล่าว รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์ตามที่เห็นสมควรก็ได้

ฯลฯ

ส่วนที่ ๑๐ การกำกับทั่วไป

มาตรา ๘๐ ห้ามมิให้สถาบันการเงินกระทำการดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๒) ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่

(ก) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับการประกอบธุรกิจ หรือเป็นที่พัก หรือเพื่อสวัสดิการของพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินนั้นตามสมควร โดยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ด้วยก็ได้

(ข) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ การซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แต่ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของสถาบันการเงิน ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นธนาคารแห่งประเทศไทยจะขยายเวลาการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ด้วยก็ได้

(ค) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเงินทุนที่ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะหรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ซื้อหรือมีไว้เพื่อประกอบธุรกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

ฯลฯ

หมวด ๗ การกำกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

มาตรา ๑๑๙ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ได้แก่

(๑) สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(๒) นิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

ฯลฯ

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๒๗ ก วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๘๖๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑
เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง
๒. กฎกระทรวงว่าด้วยการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์สำหรับสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

ด้วยได้มีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้แล้วเมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ กำหนดให้ในการทำสัญญาต่างตอบแทนใด ๆ เช่น สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์คู่สัญญาอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เป็นคนกลางทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญา ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันได้ ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ ตลอดจนดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครอง พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงิน และจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา สำหรับบุคคลที่จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์นั้นต้องเป็นสถาบันการเงินตามคำนิยามในมาตรา ๓ ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ธนาคารที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ หรือเป็นนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงโดยหากบุคคลดังกล่าวประสงค์ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง เมื่อได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแล้ว จึงประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ได้ และหากปรากฏว่าทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิให้แก่กันตามสัญญาดูแลผลประโยชน์เป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๑๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

กรมที่ดินจึงขอส่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์สำหรับสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ พร้อมทั้งขอแจ้งแนวทางในการดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวนี้ออกมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติดังนี้

๑. ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นเพียงผู้ดูแลด้านการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์เท่านั้น ไม่ใช่ตัวแทนคู่สัญญาตามความในมาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีผู้ดูแลผลประโยชน์จะเข้าทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แทนคู่สัญญา จึงต้องได้รับมอบอำนาจเป็นการเฉพาะการจากคู่สัญญา

๒. บุคคลที่จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องเป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ธนาคารที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะหรือเป็นนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. กรณีบุคคลตาม ๒. ประสงค์ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง เมื่อได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแล้วจึงประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ได้

๔. กรณีสถาบันการเงินตามคำนิยามในมาตรา ๓ หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (กรณีมีกฎกระทรวงกำหนดให้นิติบุคคลใดประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์) ในฐานะเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบว่าได้ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แจ้งมาอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติดังนี้

๔.๑ ตรวจสอบสำเนาเอกสารใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์และสัญญาดูแลผลประโยชน์ที่ส่งมาประกอบการพิจารณา หากเป็นที่แน่ชัดว่า สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลอื่นดังกล่าวได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ และที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แจ้งมาเป็นที่ดินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่าย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญญัตินิติกรรมของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินของที่ดินแปลงนั้นว่า “ห้ามโอนสิทธิในที่ดินแปลงนี้ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ เว้นแต่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ทั้งนี้ ตามหนังสือแจ้งของผู้ดูแลผลประโยชน์ (ระบุชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ที่แจ้งมาไว้ด้วย) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน

เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งลงบัญชีอายุด้วยข้อความในทำนองเดียวกัน และเขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ปิดปะติดไว้ด้านหน้าโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินแปลงดังกล่าว โดยอนุโลมตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่องอายุที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

๔.๒ เมื่อดำเนินการตาม ๔.๑ เรียบร้อยแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาทราบด้วยว่า กรณีมีการเลิกสัญญาดูแลผลประโยชน์ หรือสัญญาดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงด้วยเหตุอันใดเป็นผลให้ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องห้ามโอนสิทธิในที่ดินอีกต่อไป หรือกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ถูกเพิกถอนใบอนุญาตหมดสิทธิในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์และได้มีการโอนสัญญาดูแลผลประโยชน์ที่ยังมีผลผูกพันอยู่ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญารายอื่นดำเนินการแทนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์แจ้งยกเลิกการห้ามโอนสิทธิหรือแจ้งชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบด้วยเพื่อดำเนินการยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในทางทะเบียนหรือหมายเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ให้เป็นปัจจุบันต่อไป

๔.๓ กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในที่ดิน หรือได้รับแจ้งชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จากผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้ดำเนินการดังนี้

๔.๓.๑ กรณีได้รับแจ้งยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอีกรายการหนึ่งว่า “ยกเลิกการห้ามโอนสิทธิตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ตามที่ได้บันทึกห้ามโอนไว้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ทั้งนี้ ตามหนังสือของผู้ดูแลผลประโยชน์ (ระบุชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ เมื่อบันทึกเสร็จแล้วให้ดำเนินการจำหน่ายบัญชีอายุ และปลดคำสั่งห้ามโอน โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายุที่ดิน

๔.๓.๒ กรณีได้รับแจ้งชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในบัญชีอายุต่อจากรายการอายุที่ได้ลงไว้ตาม ๔.๑ ว่า “ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้มีหนังสือที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แจ้งเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์จาก.....เป็น.....”

๔.๔ เมื่อมีผู้ยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ได้บันทึกห้ามโอนในทางทะเบียนและลงบัญชีอายุไว้ตาม ๔.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

๔.๔.๑ หากกรณีที่ขอจดทะเบียนเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและการโอนเป็นการปฏิบัติตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจะมีผลให้ต้องยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในที่ดินตามข้อ ๔.๑ ก่อนจดทะเบียน ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่บันทึกยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในที่ดินและจำหน่ายบัญชีอ้ายดพร้อมปลดคำสั่งห้ามโอน โดยปฏิบัติทำนองเดียวกันกับข้อ ๔.๓.๑

๔.๔.๒ หากกรณีที่ยกจดทะเบียนเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแต่เป็นการโอนให้แก่ผู้อื่นที่มีคู่สัญญาตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้จดทะเบียนทราบถึงเหตุผลทางกฎหมายที่ต้องห้ามโอนที่ดินดังกล่าว และแนะนำผู้จดทะเบียนติดต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ตลอดจนห้ามไม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น จนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์

๔.๔.๓ หากกรณีที่ยกจดทะเบียนนั้นมิใช่การโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน เช่น เช่า จำนอง หรือทรัพย์สินต่าง ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจดูเงื่อนไขข้อตกลงในสัญญาดูแลผลประโยชน์ก่อนว่าตกลงกันให้คู่สัญญามีสิทธิและหน้าที่ตลอดจนเงื่อนไขในการส่งมอบทรัพย์สินกันอย่างไรหากมีกรณีสงสัยว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะขัดกับสัญญาดูแลผลประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามไปยังผู้ดูแลผลประโยชน์ก่อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑
เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“กิจการดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า การทำหน้าที่เป็นคนกลางเพื่อดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยกระทำเป็นทางค้าปกติและได้รับค่าตอบแทนหรือค่าบริการ

“สัญญาดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า สัญญาที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญากับผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตกลงจะดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันไว้

“คู่สัญญา” หมายความว่า คู่สัญญาตามสัญญาต่างตอบแทนใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการชำระเงินตามสัญญา

“ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามพระราชบัญญัตินี้

“บัญชีดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า บัญชีเงินฝากที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเปิดไว้กับสถาบันการเงินในนามของตนเพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

(๑) ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

(๒) ธนาคารที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

ฯลฯ

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๕ ในการทำสัญญาต่างตอบแทนใดๆ คู่สัญญาอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖ สัญญาดูแลผลประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา และอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

(๒) วันที่ทำสัญญาดูแลผลประโยชน์

(๓) ชื่อสัญญาต่างตอบแทนที่กำหนดระหว่างคู่สัญญา

(๔) ระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้และการส่งมอบเงินของคู่สัญญา

- (๕) หลักเกณฑ์ในการโอนเงินออกจากบัญชีดูแลผลประโยชน์
- (๖) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- (๗) ค่าตอบแทนและค่าบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดูแลผลประโยชน์
- (๘) รายการอื่นตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๗ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติตามภาระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ และดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตนพร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงินและจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา

นอกจากหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาอาจให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามที่มีข้อตกลงกับคู่สัญญาได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ฯลฯ

หมวด ๒

การประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

มาตรา ๙ บุคคลตามมาตรา ๑๐ ผู้ใดประสงค์จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการ

การขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๐ ผู้ซึ่งประสงค์จะได้รับใบอนุญาตตามมาตรา ๙ ต้องเป็นสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการออกกฎกระทรวงกำหนดให้นิติบุคคลใดประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งจะกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงฐานะการเงิน การวางหลักประกัน หรือหลักเกณฑ์อื่นใดให้นิติบุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติเพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ก็ได้

ฯลฯ

มาตรา ๑๒ ห้ามผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาซึ่งมีส่วนได้เสียกับคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญากับคู่สัญญาซึ่งตนมีส่วนได้เสีย

กรณีใดจะถือว่าเป็นการมีส่วนได้เสียกับคู่สัญญาตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๑๓ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องจัดทำทะเบียนเกี่ยวกับสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องรักษาทะเบียน และสำเนาสัญญาดูแลผลประโยชน์ไว้ไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่ได้ลงรายการครั้งสุดท้ายในทะเบียนหรือวันที่ทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยจะเก็บไว้ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรือรูปแบบใดก็ได้

ฯลฯ

มาตรา ๑๖ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดประสงค์จะเลิกประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อรัฐมนตรีเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนเลิกประกอบกิจการ

ในการยื่นคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องแสดงหลักฐานว่าได้ดำเนินการดังต่อไปนี้เรียบร้อยแล้ว

(๑) การบอกกล่าวให้คู่สัญญาและผู้มีส่วนได้เสียทราบและใช้สิทธิตามกฎหมาย

(๒) การจัดการหรือโอนสัญญาดูแลผลประโยชน์ที่ยังมีผลผูกพันอยู่ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญารายอื่นดำเนินการแทนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

(๓) การจัดการโอนเงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์หรือทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์คืนให้แก่คู่สัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาประสงค์จะเลิกสัญญาดูแลผลประโยชน์หรือไม่สามารถโอนสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญารายอื่นไปดำเนินการแทนได้

ในการพิจารณาอนุญาตตามวรรคหนึ่ง รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขหรือมีคำสั่งให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตปฏิบัติด้วยก็ได้

ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาส่งคืนใบอนุญาตแก่รัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งอนุญาตให้เลิกประกอบกิจการ

หมวด ๓

สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

มาตรา ๑๗ เมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๖

และดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อสัญญาขายนั้นกับสถาบันการเงิน และนำเงินที่ได้รับจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ดังกล่าวภายในหนึ่งวันทำการ

ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาออกหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการฝากเงินส่งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินทุกครั้ง โดยให้ถือว่าหลักฐานดังกล่าวเป็นหลักฐานในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินตามสัญญา และให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแจ้งเป็นหนังสือให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการฝากเงินนั้นโดยทันที

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

ฯลฯ

หมวด ๔

การกำกับดูแลและตรวจสอบ

มาตรา ๒๖ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินห้าคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการ

ให้ปลัดกระทรวงการคลังแต่งตั้งข้าราชการของกระทรวงการคลังเป็นเลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งตามวรรคหนึ่ง ต้องมีความรู้ ความเชี่ยวชาญหรือประสบการณ์ในด้านการเงิน การบัญชี ภาษี กฎหมาย การคุ้มครองผู้บริโภค หรือการซื้อขายทรัพย์สิน

ฯลฯ

หมวด ๖
บทกำหนดโทษ

ส่วนที่ ๑
โทษทางปกครอง

ฯลฯ

มาตรา ๔๐ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๐ วรรคสอง หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๗ หรือมาตรา ๒๒ ให้คณะกรรมการพิจารณา มีคำสั่งลงโทษปรับทางปกครองไม่เกินห้าแสนบาท

มาตรา ๔๑ ในการพิจารณาออกคำสั่งลงโทษปรับทางปกครองให้คณะกรรมการ คำนึงถึงความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำผิด

ในกรณีผู้ถูกลงโทษปรับทางปกครองไม่ยอมชำระค่าปรับทางปกครองให้นำ บทบัญญัติเกี่ยวกับการบังคับทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม และในกรณีที่ไม่มีเจ้าหน้าที่ดำเนินการบังคับตามคำสั่ง หรือมีแต่ ไม่สามารถดำเนินการบังคับทางปกครองได้ ให้คณะกรรมการมีอำนาจฟ้องคดีต่อ ศาลปกครองเพื่อบังคับชำระค่าปรับ ในกรณีนี้ ถ้าศาลปกครองเห็นว่าคำสั่งให้ชำระค่าปรับนั้น ชอบด้วยกฎหมาย ให้ศาลปกครองมีอำนาจพิจารณาพิพากษาและบังคับให้มีการยึด หรืออายัดทรัพย์สินขายทอดตลาดเพื่อชำระค่าปรับได้

ฯลฯ

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๓๖ ก วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑)

(สำเนา)

กฎกระทรวง

ว่าด้วยการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์
สำหรับสถาบันการเงิน

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ และมาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ สถาบันการเงินที่จะได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าจะมีความสามารถและความพร้อมในการประกอบธุรกิจดังกล่าว โดยพิจารณาจากหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ดำรงเงินกองทุนหรือกักเงินสำรองได้ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่ควบคุมการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินนั้นหรือกฎหมายที่จัดตั้งสถาบันการเงินนั้นแล้วแต่กรณี

(๒) มีการบริหารงานที่ดีและมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงนโยบายการบริหาร แผนงานในการประกอบธุรกิจ แนวทางการบริหารความเสี่ยง และระบบบัญชีตามมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไป

(๓) มีระบบงานที่มีความพร้อมในการปฏิบัติการหรือการให้บริการในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ โดยคำนึงถึงโครงสร้างองค์กร แผนการบริหารจัดการ และแผนอัตรากำลังบุคลากร

(๔) มีมาตรการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของพนักงานที่จะก่อให้เกิดความเสียหายต่อคู่สัญญา

ข้อ ๒ สถาบันการเงินที่ประสงค์จะขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ตามแบบคำขอพร้อมด้วยเอกสารหรือหลักฐานตามที่ระบุในแบบคำขอนั้น

ข้อ ๓ ให้คณะกรรมการพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตตามข้อ ๒ ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้รับคำขอรับใบอนุญาตพร้อมทั้งเอกสารหรือหลักฐานถูกต้องครบถ้วน

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าผู้ยื่นคำขอเป็นผู้มีคุณสมบัติถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้และเสนอแนะต่อรัฐมนตรีว่าสมควรออกใบอนุญาตให้รัฐมนตรีพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับข้อเสนอแนะของคณะกรรมการ

ข้อ ๔ แบบคำขอรับใบอนุญาตตามข้อ ๒ และใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ให้เป็นไปตามที่ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

สุรพงษ์ สืบวงศ์ลี

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติให้การขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

พิมพ์ที่ : บริษัท สหมิตรพรินต์ติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด
โทรศัพท์ ๐-๒๙๐๓-๘๒๕๗-๙ โทรสาร ๐-๒๙๒๑-๔๕๘๗

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๕๓๙

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ มีเป็นจำนวนมาก ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเห็นสมควรรวบรวมหลักเกณฑ์ดังกล่าว และจัดทำเป็นคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต) แจกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓

คู่มือ
การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ
(สถานเอกอัครราชทูต)

๑. แนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

กรณีรัฐบาลต่างประเทศขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดในประเทศไทยเพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต หรือบ้านพักของเจ้าหน้าที่ ไม่มีกฎหมายใดบัญญัติไว้ โดยเฉพาะการได้มาจึงต้องอยู่บนพื้นฐานข้อตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ โดยจัดทำเป็นหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกัน ซึ่งมีได้เป็นการขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามบันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐.๔/๘๔๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๓๗) โดยคณะรัฐมนตรีได้เคยมีมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวกำหนดเป็นหลักการไว้ ดังนี้

๑.๑ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑ สรุปได้ว่า รัฐบาลต่างประเทศซื้อที่ดินไปทำเป็นที่ทำการและที่พักของเจ้าหน้าที่ทางการทูตเป็นจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ จะเป็นแปลงเดียวหรือมากกว่าก็ตาม เมื่อรัฐบาลต่างประเทศขอซื้อที่ดินเพื่อความสะดวกดังกล่าวให้กระทรวงที่เกี่ยวข้องอนุมัติให้ไปได้ หากรัฐบาลต่างประเทศประสงค์จะซื้อเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่ได้วางไว้ ก็ให้เสนอคณะรัฐมนตรีมาเป็นราย ๆ ไป ส่วนในกรณีที่ได้ซื้อเสร็จสิ้นไปแล้วก็ให้เป็นอันแล้วกันไป นอกจากจะขอซื้อเพิ่มเติมอีกก็ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นี้ ส่วนการพิจารณาแหล่งของที่ดิน ในแง่การรักษาความปลอดภัยและความเหมาะสมเป็นหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทยตามเดิม

๑.๒ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๔ สรุปได้ว่า การอนุญาตให้ต่างประเทศได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อตั้งสถานทูตและที่พัก เจ้าหน้าที่ต้องเสนอให้คณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีฝ่ายสังคมและกฎหมายพิจารณาทุกกรณี

๑.๓ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ สรุปได้ว่า ในกรณีที่สถานเอกอัครราชทูตจะซื้อห้องในอาคารชุด โดยได้มีความตกลงว่าด้วยการแลกเปลี่ยนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ก็อนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาอนุมัติได้ โดยเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบในภายหลัง

๑.๔ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๓๘ สรุปได้ว่า ให้คงถือปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ ที่เป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจของคณะรัฐมนตรี

๑.๕ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ สรุปได้ว่า คณะรัฐมนตรีเห็นว่าการเปิดสถานเอกอัครราชทูตและสถานกงสุล ซึ่งจะต้องใช้หลักการ ในการปฏิบัติต่างตอบแทนกันนั้น โดยที่กฎหมายของประเทศสังคมนิยม ได้กำหนดในเรื่อง ของที่ดินโดยไม่อนุญาตให้สถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ จึงได้ให้ประเทศต่าง ๆ เช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุล ดังนั้น การที่ประเทศสังคมนิยมจะมาตั้งสถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุลในประเทศไทย จึงต้องถือหลักปฏิบัติต่างตอบแทนในเรื่องที่ดินในลักษณะเดียวกับประเทศสังคมนิยมโดยใช้ วิธีการเช่า แต่การที่จะให้รัฐบาลของประเทศเหล่านั้นใช้วิธีการเช่าจากภาคเอกชนย่อมจะ ไม่มีหลักประกันแน่นอนเพราะความสัมพันธ์ระหว่างประเทศจะมีระยะเวลายังยืนนาน ประกอบกับพันธะตามกฎหมายระหว่างประเทศ ประเทศไทยจะต้องอำนวยความสะดวก ในการจัดหาสถานที่ตั้งให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ฉะนั้น การจัดหาสถานที่ดังกล่าว จึงต้องกำหนดในรูปของความตกลง โดยรัฐบาลไทยเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อและเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และรัฐบาลของประเทศสังคมนิยมเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในค่าที่ดิน และอาคารดังกล่าวในราคาพอเป็นพิธี

๑.๖ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ สรุปได้ว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในเรื่องการซื้อและการขายที่ดิน จำนวนไม่เกิน ๑๕ ไร่ อาคารและอาคารชุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ โดยได้รับยกเว้น ภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอน บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ย่อยปฏิบัติได้ และรายงาน ให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง

๒. ขั้นตอนการดำเนินการกรณีสถานเอกอัครราชทูตซื้อขายที่ดินหรือห้องชุด

๒.๑ รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศ ต้องทำความเข้าใจในรูปหนังสือ แลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดน ของกันและกัน (โดยในหนังสือแลกเปลี่ยนอาจมีการระบุเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร) เมื่อรัฐบาลต่างประเทศต้องการซื้อหรือขายที่ดินหรือห้องชุดก็จะ แจ้งกระทรวงการต่างประเทศเพื่อพิจารณา

๒.๒ กระทรวงการต่างประเทศจะมีหนังสือแจ้งกรมที่ดินเพื่อให้อำนวยความสะดวกและพิจารณาการซื้อหรือขายที่ดินหรือห้องชุดของสถานเอกอัครราชทูตนั้น จะต้องชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร หรือไม่ อย่างไร

๒.๓ การขายที่ดินของสถานเอกอัครราชทูต จะต้องได้รับความเห็นชอบ จากกระทรวงการต่างประเทศทุกครั้ง และในบางกรณีจะต้องได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาล ก่อน เนื่องจากในการรับโอนที่ดิน ถ้าได้มีความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนว่ารัฐบาล ประเทศนั้นจะไม่ขาย ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันในที่ดินโดยมิได้รับความเห็นชอบจาก

รัฐบาลไทยก่อน อีกทั้งในบางกรณีถ้าเป็นที่ดินซึ่งได้รับพระราชทานให้เป็นที่ตั้ง
สถานเอกอัครราชทูต กระทรวงการต่างประเทศจะไม่อนุมัติให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าว

๓. หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณา

๓.๑ หนังสือสั่งการของกรมที่ดินที่แจ้งสำนักงานที่ดินว่า กระทรวง
การต่างประเทศอนุมัติให้สถานเอกอัครราชทูต.....ซื้อหรือขายที่ดินแปลงใด โดยให้เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียม ภาษี อากร หรือไม่ เพียงใด

๓.๒ หนังสือมอบอำนาจของสถานเอกอัครราชทูต

๔. ค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร

กรมที่ดินจะพิจารณาจากความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศ
ได้ทำความตกลงกันไว้ว่า มีข้อตกลงให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษี อากร หรือไม่
เพียงใด โดยถ้ามีความตกลงกันให้ได้รับยกเว้น จะมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

๔.๑ กรณีสถานเอกอัครราชทูตซื้อที่ดินหรือห้องชุด

(๑) ค่าธรรมเนียม

- ได้รับยกเว้นครั้งหนึ่ง ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่
ต้องชำระ ตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ส่วนอีกครั้งหนึ่งที่ฝ่ายผู้ขายมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่มี
กฎหมายยกเว้นไว้ ผู้ขายต้องชำระตามปกติ

(๒) ค่าภาษี อากร

- ผู้มีหน้าที่ชำระ คือ ผู้ขาย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ ผู้ขาย
ต้องชำระตามปกติ

๔.๒ กรณีสถานเอกอัครราชทูตขายที่ดินหรือห้องชุด

(๑) ค่าธรรมเนียม

- ได้รับยกเว้นครั้งหนึ่ง ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่
ต้องชำระตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ส่วนอีกครั้งหนึ่งที่ฝ่ายผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่มีกฎหมาย
ยกเว้นไว้ ต้องชำระตามปกติ

(๒) ค่าภาษี อากร

- สถานเอกอัครราชทูต ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔ (๒) แห่ง
พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐)
พ.ศ.๒๕๐๐

๕. การลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

ในสารบัญญัติทะเบียนให้ลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ว่า “รัฐบาล (ชื่อประเทศ)” เช่น “รัฐบาลแคนาดา” หรือ “สถานเอกอัครราชทูต (ชื่อประเทศ)” เช่น “สถานเอกอัครราชทูตแคนาดา”

๖. แนวทางพิจารณาของกรมที่ดิน

๖.๑ การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศไม่อยู่ในเงื่อนไขของพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯลฯ

กระทรวงการต่างประเทศขอให้กรมที่ดินพิจารณา กรณีสถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐประชาชนจีน ขอซื้อห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พักทำการของสถานเอกอัครราชทูต

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีสถานเอกอัครราชทูตขอซื้อห้องชุดนั้น คณะรัฐมนตรีได้เคยอนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน อาคาร และอาคารชุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่างๆ โดยได้รับยกเว้นภาษี อากร และค่าธรรมเนียมการโอนบนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติไว้โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง ซึ่งในกรณีของรัฐบาลจีน ปรากฏว่า รัฐบาลจีน และรัฐบาลไทย ได้ทำความเข้าใจในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พักนักและที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูต

ดังนั้น จึงถือได้ว่าการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ของสถานเอกอัครราชทูตจีนเป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลจีนได้ทำไว้ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน อีกทั้งการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของสถานเอกอัครราชทูตมิใช่กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ ที่จะต้องถูกจำกัดสิทธิมิให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าร้อยละ ๔๐ (ปัจจุบันได้แก้ไขเป็นร้อยละ ๔๙) ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแต่อย่างใด (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๑๑๘๙ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๑)

๖.๒ การขอได้มาซึ่งที่ดินของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าไทเป ประจำประเทศไทย

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ขอให้กรมที่ดินพิจารณาเสนอข้อคิดเห็นกรณีสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าไทเป ประจำประเทศไทย ประสงค์จะซื้อที่ดินและอาคารเพื่อใช้เป็นที่พักทำการ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดในประเทศไทยของรัฐบาลต่างประเทศ จะต้องอยู่บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติ

โดยจัดทำเป็นความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ ให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ แต่ในกรณีนี้รัฐบาลไทยไม่ได้ให้การรับรองความเป็นรัฐ และรัฐบาลไต้หวันจึงไม่สามารถทำความตกลงตามนัยดังกล่าวได้ และคณะรัฐมนตรียังไม่เคยมีมติวางแนวทางปฏิบัติไว้

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า หากคณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว เห็นควรดำเนินการเพื่อผลประโยชน์ด้านการเมือง การค้า การลงทุน และความสัมพันธ์บนพื้นฐานของหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติ กระทรวงมหาดไทยก็ไม่มีข้อขัดข้องในการซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจการค้าไทเปประจำประเทศไทย แต่อย่างใด

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๓ อนุมัติในหลักการให้กระทรวงต่างประเทศดำเนินการให้มีการจัดทำความตกลง ระหว่างสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของไทยและไต้หวัน เพื่ออนุญาตให้ซื้อขายที่ดินและอาคารชุด สำหรับใช้เป็นที่ทำการ และที่พักของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของทั้งสองฝ่ายตามหลักต่างตอบแทนได้

๖.๓ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมขออนุญาตขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศ เสนอว่าให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความตกลง ในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน อาคารและอาคารชุดกับสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ โดยได้รับยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียมการโอน บนพื้นฐานของหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติได้ โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง (ตามหนังสือสำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนมาก ที่ นร ๐๒๐๕/๗๗๘๘ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐)

ดังนั้น กรณีสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยกระทรวงการต่างประเทศได้จัดทำความตกลงในรูปของหนังสือ แลกเปลี่ยนระหว่างไทยกับเบลเยียม ให้แต่ละฝ่ายสามารถขายที่ดินและอาคารในดินแดนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้องตามหลักต่างตอบแทน และเมื่อกระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้วอนุมัติให้สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมขายที่ดินดังกล่าวได้ กรณีจึงถือว่าการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวของสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม เป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลเบลเยียมได้ทำไว้ตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกันแล้ว

สำหรับค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมอาคารของสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม ดังกล่าว สรุปได้ว่า

ค่าธรรมเนียม ได้รับยกเว้นไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ซื้อต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับการยกเว้น

ภาษีอากร ซึ่งตามกฎหมาย สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสีย แต่เนื่องจากมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ บัญญัติให้ยกเว้น บรรดารัษฎากรต่าง ๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากรแก่สถานเอกอัครราชทูตในการ จดทะเบียนขายรายนี้ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมจึงได้รับยกเว้นภาษีอากร ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติ (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘.๑/๗๖๙ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๕)

๖.๔ สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐอิสลามอิหร่านประจำประเทศไทย ขออนุญาตซื้อที่ดิน

กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือแจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูต สาธารณรัฐอิสลามอิหร่านประจำประเทศไทย มีความประสงค์จะซื้อที่ดิน จำนวน ๓ แปลง ในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นที่ทำทำการศูนย์วัฒนธรรมของ สถานเอกอัครราชทูตฯ ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วไม่มีข้อขัดข้อง จึงขอ ให้กรมที่ดินพิจารณาอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ สถานเอกอัครราชทูตฯ พึงต้องชำระ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า รัฐบาลไทยและ รัฐบาลอิหร่านได้ทำความตกลงให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของกันและกันได้ ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน และคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติในหลักการว่า กรณีรัฐบาล ต่างประเทศจะซื้อที่ดินในประเทศไทยเพื่อใช้เป็นที่ทำทำการและที่พำนักของเจ้าหน้าที่ ทางการทูตมีจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ ซึ่งกรณีนี้กระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้ว ไม่มีข้อขัดข้อง ดังนั้น สถานเอกอัครราชทูตฯ จึงมีสิทธิจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ดังกล่าวได้ ส่วนเรื่องการยกเว้น ค่าธรรมเนียมและภาษี ตามหนังสือกระทรวงการ ต่างประเทศแจ้งให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตฯ พึงต้อง ชำระนั้นการจดทะเบียนขายรายนี้จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่ สถานเอกอัครราชทูตฯ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายต้องเสีย อีกครั้งหนึ่งถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับยกเว้นส่วนค่าอากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้มีหน้าที่เสียอากรคือผู้ออกใบรับเงิน แม้ตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออก ตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ จะบัญญัติให้ยกเว้นบรรดารัษฎากรต่าง ๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากร

แก่สถานเอกอัครราชทูต ฯ ก็ตาม เห็นว่าจะยกเว้นเมื่อสถานเอกอัครราชทูตตกอยู่ในฐานะเป็นผู้ออกใบรับเงิน (ผู้ขาย) แต่เรื่องนี้สถานเอกอัครราชทูต ฯ เป็นผู้ซื้อไม่มีหน้าที่ออกใบรับเงิน จึงเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องชำระค่าอากรแสตมป์ โดยหลักการเมื่อกฎหมายมิได้บัญญัติยกเว้นให้แก่ผู้ขาย ในการจดทะเบียนขายรายนี้ จึงไม่ได้รับยกเว้นอากรแต่อย่างใด (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๒๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๙)

๖.๕ สถานเอกอัครราชทูตอังกฤษประจำประเทศไทย ขอซื้อที่ดิน

ด้วยกระทรวงการต่างประเทศได้แจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูตอังกฤษประจำประเทศไทยประสงค์จะขายที่ดินบางส่วน ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตในปัจจุบัน เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งจากการขายที่ดินดังกล่าวมาใช้ในการก่อสร้างที่พักเจ้าหน้าที่สถานเอกอัครราชทูตและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ โดยกระทรวงการต่างประเทศไม่มีข้อขัดข้องในการขายที่ดินดังกล่าวแต่สถานเอกอัครราชทูต ฯ ต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ต่อไปด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วไม่มีข้อขัดข้องในการขายที่ดินดังกล่าว สถานเอกอัครราชทูต ฯ จึงมีสิทธิขายที่ดินดังกล่าวได้ โดยต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีที่กฎหมายกำหนดไว้เนื่องจากรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรอังกฤษ ไม่ได้ทำข้อตกลงในเรื่องยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการโอนที่ดินไว้แต่อย่างใด (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๓๓๑ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๙)

๖.๖ สถานกงสุลมาเลเซียประจำประเทศไทย ขอซื้อที่ดินราชพัสดุ

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยแจ้งกรมที่ดินว่า คณะรัฐมนตรีอนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศทำความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนกับรัฐบาลมาเลเซีย อนุญาตให้รัฐบาลมาเลเซียซื้อที่ดินราชพัสดุ โฉนดที่ดินในเขตจังหวัดสงขลา จากกระทรวงการคลังเพื่อใช้เป็นที่พักการและบ้านพักกงสุลมาเลเซียที่จังหวัดสงขลาได้ ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกันโดยมีเงื่อนไขว่ารัฐบาลมาเลเซียจะไม่ขาย ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยมิได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลไทยก่อน จึงขอให้กรมที่ดินอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่รัฐบาลมาเลเซีย เสร็จแล้วให้รายงานให้ทราบ

กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดสงขลาสำนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้อำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ให้แก่รัฐบาลมาเลเซียตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/๑๐๒๖ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๓)

๖.๗ สถานเอกอัครราชทูตรัสเซียประจำประเทศไทย ขอทำความตกลงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อสร้างสถานทูต

กรมธนารักษ์แจ้งกรมที่ดินว่า กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือหารือกรณีสถานเอกอัครราชทูตรัสเซีย ได้เสนอขอทำความตกลงในการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อสร้างที่ทำการสถานทูตและบ้านพักของเจ้าหน้าที่ของแต่ละฝ่าย โดยร่างความตกลงมีสาระสำคัญว่า ต่างฝ่ายจะให้สิทธิแก่อีกฝ่ายได้มาซึ่งที่ดินเพื่อดำเนินการบนพื้นฐานของหลักต่างตอบแทน โดยต่างฝ่ายจะออกเงินซื้อที่ดินให้แก่กัน กระทรวงการต่างประเทศจึงขอหารือว่า หากรัฐบาลไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ฝ่ายรัสเซียซื้อในกรุงเทพฯ และให้เช่าดังกล่าวตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้รัฐบาลรัสเซียได้หรือไม่ กรมธนารักษ์จึงขอหารือกรณีที่ดินว่า หากกระทรวงการต่างประเทศจะเพิ่มเติมข้อบทในลักษณะดังกล่าวให้ถูกต้องสอดคล้อง และเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่รัฐบาลต่างประเทศจะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้หรือไม่เพียงใดนั้น ต้องเป็นไปตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ ซึ่งตกลงโดยปรากฏสาระสำคัญระหว่างกันให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ ทั้งนี้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยอาศัยและถ้อยปฏิบัติต่อกัน ตามมติคณะรัฐมนตรี กรณีมิใช่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การที่กระทรวงการต่างประเทศจะเพิ่มเติมข้อบทว่า ในกรณีที่รัฐบาลรัสเซียออกกฎหมายอนุญาตให้ต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเทศตนได้แล้ว ทั้งสองฝ่ายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่กันนั้น สามารถที่จะดำเนินการได้เพราะเป็นการทำความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ เป็นกรณีนอกเหนือไปจากการขอถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐.๔/๘๙๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๓๗)

๖.๘ สถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลามประจำประเทศไทย ขออนุญาตซื้อที่ดิน

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลามประจำประเทศไทย มีความประสงค์จะซื้อที่ดินโฉนดที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นที่พักทำการของสถานเอกอัครราชทูตและบ้านพักเจ้าหน้าที่ซึ่งรัฐบาลบรูไนดารุสซาลาม และรัฐบาลไทยได้ทำความตกลงในรูปของหนังสือแลกเปลี่ยนลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๘ ให้แต่ละฝ่ายสามารถซื้อและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อใช้เป็นที่พักทำการของสถานเอกอัครราชทูต และบ้านพักเจ้าหน้าที่ของสถานเอกอัครราชทูตในดินแดนของแต่ละฝ่าย โดยไม่ต้องยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้อง จึงขอให้

กรมที่ดินตรวจสอบข้อมูล และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและอำนวยความสะดวก ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีสถานเอกอัครราชทูตขอซื้อที่ดินนั้น ตามมติคณะรัฐมนตรีลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในเรื่องการซื้อ และขายที่ดิน จำนวนไม่เกิน ๑๕ ไร่ อาคาร และอาคารชุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ โดยได้รับยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอน บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติได้ โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง ซึ่งข้อเท็จจริงตามที่กระทรวงการต่างประเทศแจ้งมาว่าสถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลาม มีความประสงค์จะซื้อที่ดินโฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งรัฐบาลบรูไนดารุสซาลาม และรัฐบาลไทยได้ทำความเข้าใจในรูปแบบหนังสือแลกเปลี่ยนลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๘ ให้แต่ละฝ่ายสามารถซื้อและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยของสถานเอกอัครราชทูต และบ้านพักเจ้าหน้าที่ของสถานเอกอัครราชทูตในดินแดนของแต่ละฝ่ายได้ โดยไม่ต้องยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้อง และกระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องที่สถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลาม ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จึงถือได้ว่าการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลของทั้งสองประเทศได้ทำไว้ต่อกันแล้ว

สำหรับค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามมติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ ระบุว่า การจะได้รับยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอนให้อยู่บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติ ซึ่งตามหนังสือกระทรวงการต่างประเทศ ด่วนที่สุด ที่ กต ๐๘๐๕/๖๔๗ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๘ ระบุว่า ไม่ต้องยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จึงไม่ได้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด (บันทึกกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/๒๔๐๙๙ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๘)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๕๔๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก)
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๑
สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก)

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๕/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๑ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธิชัย วิจักขณะ

(ชันธิชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๔๑๔๔

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓

๑๑๓๖

คู่มือ

การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก)

๑. กฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

๑.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

๑.๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก
ในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘ และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติว่าด้วย
ลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม (ร.ศ. ๑๒๘)
พ.ศ. ๒๔๕๒

๑.๓ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖
เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและ
ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

๒. ความหมายของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก

วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หมายถึง วัดซึ่งมีบาทหลวงเป็นผู้บังคับบัญชา
ขึ้นตรงต่อมิชซัง

๓. วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล

เนื่องจากไม่มีกฎหมายใดบัญญัติให้วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกมีสภาพเป็น
นิติบุคคลจึงไม่สามารถถือครองที่ดินในนามของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกได้ แต่จะสามารถ
ถือครองที่ดินในนามของคณะมิชซังได้

ปัจจุบันมิชซังที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลมีอยู่จำนวน ๒ แห่ง คือ

๓.๑ มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร

๓.๒ มิชซังโรมันคาทอลิกท่าแร่ - หนองแสง ตั้งอยู่ตำบลท่าแร่ อำเภอเมือง
สกลนคร จังหวัดสกลนคร

มิชซังโรมันคาทอลิกมีสภาพเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะ
ฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘ ข้อ ๑

๔. ผู้แทนของมิชซังโรมันคาทอลิก

มีมุขนายก หรือบิชอป เป็นประมุข

๕. ที่ดินของมิชซัง ๙ แบ่งได้ ๒ ประเภท คือ

๕.๑ ที่ดินที่ใช้เป็นที่วัด โรงเรียน ตึกธรรม วัดบาทหลวง ที่ป่าช้า ที่อยู่ของบาทหลวง โรงเรียนเล็ก โรงเรียนสอนศาสนา โรงพยาบาล

๕.๒ ที่ดินเพื่อทำประโยชน์ให้แก่มิชซัง เช่น ไร่ นา สวน มิชซังจะทำเอง หรือให้เช่าก็ได้ (ข้อ ๖ และข้อ ๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงฯ ร.ศ. ๑๒๘)

๖. จำนวนที่ดินสำหรับทำประโยชน์ให้แก่มิชซัง ๙ ซึ่งมิชซัง ๙ แต่ละแห่งจะมีได้

๖.๑ มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ๙ ให้มีได้ไม่เกินกว่าจังหวัดละสามพันไร่ ตามข้อ ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘

๖.๒ มิชซังโรมันคาทอลิกท่าแร่ - หนองแสง ให้มีได้ไม่เกินกว่าจังหวัดละหนึ่งพันไร่ ตามข้อ ๒ แห่งพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ในกรุงสยาม ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๕๒ แก้วการิอาโต อาปอสตอลิก แห่งหนองแสง

ปัจจุบันการครอบครองที่ดินของมิชซังอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

“การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรหรือมัสยิดอิสลาม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และให้ได้มาไม่เกิน ๕๐ ไร่

ในกรณีที่มีการสมควร รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินจำนวนที่บัญญัติไว้ในวรรคแรกก็ได้”

๗. การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัด วัดบาทหลวง โรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร และมัสยิดอิสลาม ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน)

๘. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินกรณีมิชชังโรมันคาทอลิก ขอรับให้ที่ดิน

กรณีเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของมิชชัง ฯ ตามแนวนโยบายของรัฐบาล ตั้งแต่ก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จนถึงปัจจุบัน จะไม่อนุญาตให้มิชชัง ฯ รับโอนที่ดินเพิ่มจากที่มีอยู่เดิม โดยมีเหตุผลและความคิดเห็นว่ามิชชัง ฯ ได้ขยายตัวไปยังจังหวัดอื่นมากเกินกว่ากฎหมายกำหนด และการอนุญาตตั้งวัดบาทหลวงขึ้นใหม่ในจังหวัดที่มีมิชชัง ฯ ยังไม่มีสิทธิถือที่ดิน ก็ไม่ควรอนุญาต เพราะจะทำให้มิชชัง ฯ ถือที่ดินเกินกว่ากฎหมายกำหนด การถือครองที่ดินของมิชชังตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ตามกฎหมาย ร.ศ. ๑๒๘ กำหนดการถือครองที่ดินสำหรับที่ดินที่ทำประโยชน์ในจังหวัดที่ตั้งวัดได้จังหวัดละ ๓,๐๐๐ ไร่ สำหรับมิชชังกรุงเทพ ฯ และจังหวัดละ ๑,๐๐๐ ไร่ สำหรับมิชชังหนองแสง ต่อมาเมื่อมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว การถือครองที่ดินของมิชชังจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งปัจจุบันมิชชัง ฯ ได้ถือครองที่ดินเกินกำหนด ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่มากแล้ว ในทางปฏิบัติจะไม่อนุญาตให้มิชชัง ฯ ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มอีก แต่มิชชัง ฯ เคยอ้างเหตุกรณีจำเป็นขอเป็นที่ตั้งโรงเรียน ซึ่งทางการได้เคยผ่อนผันอนุญาตตามมาตรา ๘๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผ่อนผันให้เฉพาะเป็นที่ตั้งโรงเรียนเท่านั้น และในปัจจุบันมิชชัง ฯ ก็ไม่อาจรับโอนที่ดินเพื่อจัดตั้งโรงเรียนได้อีก เพราะขัดกับพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๒๕ (ปัจจุบันคือพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๕๐๑/๑๑๕๔ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๘)

สำหรับกรณีมิชชัง ฯ ขออนุญาตรับโอนที่ดินเพื่อประโยชน์ของมิชชัง ฯ กรมที่ดินได้เคยนำเสนอรัฐมนตรี ฯ เพื่อพิจารณาสั่งการหลายเรื่อง อาทิ เช่น

๑. บันทึกกรมที่ดิน ที่ ๑๓๔๓/๒๔๘๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๔๘๗ เรื่อง ขออนุญาตตั้งวัดบาทหลวง ที่หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มิชชัง ฯ ขออนุญาตตั้งสถานวัดบาทหลวง ในตำบลและอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาต เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๙ , พ.ศ. ๒๔๘๗ และ พ.ศ. ๒๔๙๔

๒. บันทึกกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๓๗๓/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๐๐ เรื่อง มิชชังโรมันคาทอลิกราชบุรี ขอรับให้ที่ดิน รัฐมนตรี ฯ สั่งไม่อนุญาตโดยมีความเห็นว่าพฤติการณ์ที่มิชชัง ฯ ได้ออกเงินให้บุคคลอื่นซื้อที่ดินไว้แทนแล้วปลูกสร้างโบสถ์ลงในที่ดิน โดยไม่ได้ขออนุญาตก่อนนั้น มีพฤติการณ์เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยชัดแจ้ง ย่อมไม่เป็นการสมควรที่มิชชัง ฯ ซึ่งเป็นองค์การเผยแพร่ศาสนาจะกระทำเช่นนั้น ทั้งมิชชัง ฯ ก็มีที่ดินเกินจำนวน ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมากแล้ว และมีใช่เป็นกรณี

ขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของโรงเรียนโดยเฉพาะดังที่เคยผ่อนผันอนุญาตไป

๓. บันทึกกรมที่ดิน ที่ ๓๓๓/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๐๕ เรื่อง มิชซังฯ ขออนุญาตตั้งสถานวัดบาทหลวง รัฐมนตรี ฯ สั่งไม่อนุญาตโดยมีความเห็น ในทางนโยบายเกี่ยวกับมิชซัง ฯ รัฐบาลทุก ๆ รัฐบาลถือเป็นหลักที่จะไม่ให้มิชซัง ฯ ขยายตัวไปจังหวัดอื่น ถ้าขออนุญาตตั้งวัดบาทหลวงขึ้นในจังหวัดใหม่ก็ไม่ควรอนุญาต

๔. บันทึกกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๑๖๐๑๙ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๑ เรื่อง มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพ ฯ ขอรับให้ที่ดิน รัฐมนตรี ฯ สั่งไม่อนุญาตโดยมีความเห็นว่า มิชซัง ฯ มีที่ดินเกินกำหนด ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่ มากแล้ว การขอรับโอนที่ดินเพื่อสร้างวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ทั้งในเขตกรุงเทพ ฯ มีวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกอยู่แล้วหลายแห่ง เห็นว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินของมิชซัง ฯ ไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ จึงมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว

๕. บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๖๑๒ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดตั้งสถานที่วัดบาทหลวง และขอถือที่ดินสำหรับประโยชน์ของวัด

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้มิชซัง ฯ กรุงเทพ ฯ ขอรับบริจาคที่ดินที่เขตบางกะปิ กรุงเทพ ฯ เนื้อที่รวม ๕ ไร่ ๒ งาน ๐๔ ตารางวา สำหรับปลูกสร้างวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก โดยผลการพิจารณาปรากฏ ดังนี้

(๑) การไม่อนุญาตให้มิชซัง ฯ รับโอนที่ดินสำหรับทำประโยชน์แก่วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกดังกล่าว เป็นการใช้อำนาจตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ และถือมิได้ว่าเป็นการกระทำอันเป็นการรอนสิทธิหรือเสียประโยชน์อันควรสมควรได้เพราะสาเหตุที่ถือศาสนา นิิกายของศาสนา ฯล ฯ ตามมาตรา ๓๘ วรยศสองของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่อย่างใด

(๒) การที่รัฐมนตรี ฯ ไม่อนุญาต เนื่องจากเป็นนโยบายการสงวนที่ดินกสิกรรมไว้ให้คนพื้นเมืองดังที่รัฐบาลไทยได้ทำความตกลงไว้กับรัฐบาลฝรั่งเศส

(๓) อำนาจในการอนุญาตให้ก่อตั้งวัดบาทหลวง เป็นอำนาจของรัฐบาลตามข้อ ๘ และข้อ ๑๐ ของพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘

สรุป แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน

๑. กรณีรับให้เป็นที่ตั้งวัดบาทหลวง

ผลการพิจารณา

ไม่อนุญาต

๒. ปัจจุบันมิชซัง ฯ ไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มได้อีก

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๘๘๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ข้อความเข้าใจการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่าง กรมที่ดิน
 กับการเคหะแห่งชาติ
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๐๐๙๒ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาทะเบียนที่ดินข้อตกลงความร่วมมือระหว่าง กรมที่ดินกับการเคหะแห่งชาติ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรตามนโยบายของรัฐบาล ฉบับลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๖ มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบพร้อมทั้งให้ความร่วมมือ กรณีที่การเคหะแห่งชาติขอความร่วมมือตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินได้รับแจ้งจากการเคหะแห่งชาติว่า มีสำนักงานที่ดินบางแห่งไม่ได้ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่าง กรมที่ดินกับการเคหะแห่งชาติดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหาข้อขัดข้องในการขอจดทะเบียน ดังนั้น กรมที่ดินจึงขอข้อความเข้าใจว่า หากมีผู้แทนของการเคหะชาติมาติดต่อขอความร่วมมือหรือขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยเฉพาะการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร/ห้องชุด ให้กับผู้ซื้อแล้วเกิดปัญหาข้อขัดข้องในการปฏิบัติงาน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้แทนของการเคหะแห่งชาติให้เข้าใจตรงกันว่าติดขัดในปัญหา ระเบียบหรือข้อกฎหมายเรื่องใด อย่าทำให้ผู้แทนของการเคหะชาติมีความรู้สึกว่าการเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินไม่ได้ให้ความร่วมมือ ซึ่งจะเกิดภาพลักษณ์ที่ไม่ดีแก่กรมที่ดิน ทั้งนี้ การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชัยชัย วิจักขณะ
(ชัยชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓ โทร (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕
๑๑๔๑

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๓๘๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๙ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ปัญหาอุปสรรคและข้อขัดข้องในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับแจ้งจากจังหวัดต่าง ๆ และผู้ตรวจราชการกรมที่ดินว่า การใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลงของกรมธนารักษ์เกิดปัญหาอุปสรรคและข้อขัดข้องจากการประเมินราคาทุนทรัพย์ของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษี อากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงไม่ครบถ้วน รวมทั้งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลงใช้เฉพาะโฉนดที่ดินไม่ครอบคลุมถึงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้สำนักงานที่ดินอำเภอไม่มีแผนที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้เทียบกำหนดประเมินราคาทุนทรัพย์ รวมทั้งการตอบข้อหารือของธนารักษ์พื้นที่ล่าช้า ก่อให้เกิดปัญหาการให้บริการประชาชนด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และสร้างภาระให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ปฏิบัติงานมากขึ้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ในกรณีที่มีปัญหาอุปสรรคและข้อขัดข้องที่เกิดจากการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ให้สำนักงานที่ดินอำเภอประสานกับธนารักษ์พื้นที่เพื่อหาวิธีการหรือแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว หากผลการพิจารณาของธนารักษ์พื้นที่ล่าช้าหรือไม่สามารถแก้ไขปัญหาค่าประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินดังกล่าวได้ ให้อำเภอส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัดประสานธนารักษ์พื้นที่อีกครั้ง หากสำนักงานที่ดินจังหวัดประสานธนารักษ์พื้นที่แล้วยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ จึงส่งเรื่องให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสม ทั้งนี้ กรมที่ดินได้มีหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวแล้ว โดยขอให้กรมธนารักษ์แจ้งให้ธนารักษ์พื้นที่ส่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ให้สำนักงานที่ดินอำเภอใช้เพื่อแก้ไขปัญหในระยะต้น และขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาประกาศใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นโซน บล็อก ที่ได้จัดทำไว้แล้วสำหรับท้องที่ของอำเภอไปพลางก่อนจนกว่ากรมธนารักษ์จะสามารถประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลงได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชนธ์ชัย วิจักขณะ

(ชนธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

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

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๕๖๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๙ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง การออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า ปัจจุบันมีขบวนการขอลอกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินโดยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมิได้สูญหายจริง แล้วนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิมที่อ้างว่าสูญหายไปให้เขาเพื่อนำไปประกันตัวผู้ต้องหา โดยใช้วิธียื่นขอหนังสือรับรองราคาประเมินต่างสำนักงานที่ดิน และสำนักงานที่ดินที่รับคำขอได้ออกหนังสือรับรองราคาประเมินให้ไป เนื่องจากไม่ทราบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ผู้ขอนำมายื่นนั้นได้ออกใบแทนไปแล้ว กรณีเช่นนี้อาจเกิดความเสียหายได้เมื่อถึงคราวที่ต้องบังคับเอาหลักประกัน แล้วปรากฏว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่นำไปเป็นหลักประกันได้มีการออกใบแทนไปแล้ว ทำให้ไม่สามารถบังคับคดีจากที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันได้ ฉะนั้นเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการกระทำความผิดดังกล่าวจึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีเจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยื่นขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบด้วยว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผู้ขอนำมาประกอบการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินนั้น มีการยึดอายัดตามกฎหมายหรือมีการออกใบแทนหรือไม่ หากพบที่มีการยึดอายัดให้เพิ่มข้อมูลเกี่ยวกับการยึดอายัดลงไว้ในหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นอีกย่อหน้าหนึ่งว่า “อนึ่ง ที่ดินแปลงนี้มีการยึดหรืออายัดตาม.....” หากตรวจสอบพบว่ามีการออกใบแทนไปแล้ว ให้ระบุในหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ว่า “โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินปัจจุบันเป็นใบแทนออกให้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่วนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมเป็นอันยกเลิกโดยผลของกฎหมาย” สำหรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมที่ผู้ขอนำมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๑๖๒๓

ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๒๔๘๖
ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๑

๒. กรณีเจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยื่นขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต่างสำนักงานที่ดิน เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับคำขอแจ้งให้สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบด้วยว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผู้ขอยื่นประกอบการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินมีการยึดอายัดตามกฎหมายและมีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ แล้วแจ้งผลการตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบทางโทรสาร โดยบันทึกผลการตรวจสอบลงในแบบบันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดินเป็นอีกข้อหนึ่ง กรณีสำนักงานที่ดินท้องที่ตรวจสอบว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ผู้ขอยื่นประกอบการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินมีการยึดอายัดตามกฎหมายและหรือมีการออกใบแทนไปแล้วในการออกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมถึงการดำเนินการเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมที่ยกเลิกไปแล้ว ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับการยึดอายัดและหรือการออกใบแทนลงในหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเช่นเดียวกับสำนักงานที่ดินท้องที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๔๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๗๒๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๑

- เรื่อง** แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุน
ฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
- อ้างถึง** ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติกรณีเกษตรกรขอจดทะเบียน
โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนฟื้นฟู
และพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟู
และพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตาม
กฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)”
โดยยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ ฯ
ดังกล่าว สำหรับภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้น
ตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วย
การยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ นั้น

ด้วยขณะนี้เมื่อขอหารือ กรณีผู้โอนที่ดินให้แก่กองทุนมิใช่เกษตรกร แต่ได้นำที่ดิน
ไปเป็นหลักประกันค้ำประกันหนี้ของเกษตรกรโดยมิได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวไว้
เป็นประกันว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙
แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” ตามแนวทางปฏิบัติ
ในหนังสือที่อ้างถึงข้างต้นโดยยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรให้ได้ หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์
วิธีการ ในการจัดการหนี้ของเกษตรกร จึงได้ส่งเรื่องให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
พิจารณาพร้อมทั้งส่งเรื่องให้กรมสรรพากรพิจารณาในส่วนของการยกเว้นภาษีอากร

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
และกรมสรรพากร สรุปได้ดังนี้

๑. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” ซึ่งจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ ฯ ดังกล่าว ต้องปรากฏว่า

๑.๑ ทรัพย์สินที่โอนเป็นของเกษตรกร ฯ ลูกหนี้ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้หรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่เกษตรกร เฉพาะกรณีที่ผู้อื่นนั้นเป็นเกษตรกรและเป็นสมาชิกกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามระเบียบคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการซื้อ เช่าซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจากกองทุนและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ. ๒๕๔๗ และ

๑.๒ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน ซึ่งจะนำมาโอนนั้น จะต้องจดทะเบียนจำนองไว้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

๒. ส่วนการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร จะได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ เฉพาะกรณีเกษตรกรลูกหนี้เป็นผู้โอนเท่านั้น

๓. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ปรากฏว่า การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” ตาม ๑. และข้อเท็จจริงฟังได้ว่าเป็นการโอนชำระหนี้แทนกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะรับจดทะเบียนได้ในประเภท “โอนชำระหนี้” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

๑๑๔๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๔๐๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๙ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบและรับรองข้อมูลราชการ กรมที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล จำกัด (บตท.) ที่ บตท. ๒๖๔๒/๒๕๕๑
ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๑ (ยกเว้นเอกสารแนบ)

ด้วย บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล จำกัด (บตท.) ซึ่งเป็นองค์การของรัฐ
ที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้ขอความ
อนุเคราะห์จากกรมที่ดิน กรณี บตท. มีความประสงค์ขอตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างเป็นรายแปลง ข้อมูลของผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินที่
เป็นลูกหนี้ของ บตท. ข้อมูลข่าวสารของกรมที่ดิน ตลอดจนขอคัดลอกเอกสาร ขออออก
หนังสือรับรอง หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปภายใต้ระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดิน
และตามกรอบอำนาจของกฎหมาย เพื่อประกอบการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของ บตท.

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นควรให้ความร่วมมือกับ บตท. ในการขอตรวจสอบ
ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน ดังรายละเอียดปรากฏตามหนังสือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล
ที่ส่งมาพร้อมนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามกรอบที่ระเบียบและกฎหมาย
กำหนดไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชัยชัย วิจักขณ์

(ชัยชัย วิจักขณ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๔๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

๑๑๔๘

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล
Secondary Mortgage Corporation
รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง

ที่ บตท.๒๖๔๒/๒๕๕๑

๒๙ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขออนุญาตตรวจสอบและรับรองข้อมูลรายการ กรมที่ดิน
เรียน รองอธิบดีกรมที่ดิน
เอกสารแนบ พระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล พ.ศ. ๒๕๕๐

ด้วยบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล (บตท.) เป็นองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้น โดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล พ.ศ. ๒๕๕๐ ถือเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อบุคคล และกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อบุคคล ตามเอกสารแนบท้าย ซึ่งการทำธุรกรรมในการบริหารสินเชื่อบุคคลของ บตท. จำต้องอาศัยข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในสินเชื่อบุคคลของ บตท. แต่มีเหตุ ขัดข้องที่ บตท. ไม่อาจสามารถตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ดังนั้น บตท. จึงเรียนมาเพื่อขออนุญาตในการให้ความร่วมมือ และประสานงานต่าง ๆ จากกรมที่ดิน และสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ เพื่อให้ บตท. ตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นรายแปลง ข้อมูลของผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในที่ดินที่เป็นลูกหนี้ของบตท. ข้อมูลข่าวสารของกรมที่ดินตลอดจนขอคัดถ่ายเอกสาร ขออออกหนังสือรับรอง หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปภายใต้ระเบียบปฏิบัติ ของกรมที่ดิน และตามกรอบอำนาจของกฎหมาย ในลักษณะการให้ความร่วมมือระหว่าง หน่วยงานของรัฐด้วยกัน หากท่านมีข้อสงสัยประการใดกรุณาติดต่อกลับ ฝ่ายกฎหมาย และบริหารสินเชื่อบุคคล โทรศัพท ๐๒-๖๔๕๐๖๕๕ ต่อ ๘๐๐ โทรสาร ๐๒-๖๔๖๐๖๓๗-๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์ดังกล่าวด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **ดวงพร อาภาศิลป์**
(นางดวงพร อาภาศิลป์)
กรรมการและผู้จัดการ

ที่ทำการใหม่ ๓๙๓ อาคารสำนักงานสีลม (ปากซอยสีลม ๗) ชั้นที่ ๕ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๐๗๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๖๕๘ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด ฉบับที่ ๐๐๕/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขาย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์รัชโยธิน จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด ฉบับที่ ๐๐๕/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๑

กรมที่ดินจึงขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหาร
สินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ประทีป เจริญพร**

(นายประทีป เจริญพร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

คณะกรรมการแห่งชาติไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 005/2551

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 23 กันยายน 2551

ดร. วิชาญ

(นางอาริษา วัฒนเกษตร)
ผู้อำนวยการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๔๒๑

กรรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

៨ តុលាការ ២៥៥១

เรื่อง มาตรการช่วยเหลือประชาชน กรณีการได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียม
การจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย
อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างอิง

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๐๕๕ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๔๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๗
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๙๖๖๒ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ขอให้จังหวัดแจ้งให้สำนักงานที่ดิน
เร่งประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้ทราบและใช้สิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนค่าธรรมเนียม
การจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย
วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ญ)
และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับ
การให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น
พ.ศ. ๒๕๕๒ และได้แจ้งกำกับให้ดำเนินการประชาสัมพันธ์ในเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้ง
ให้ประสานงานและให้คำแนะนำแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกหนังสือรับรองสิทธิให้ถูกต้อง
รวดเร็ว เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒.
และ ๓. นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัจจุบันประเทศไทยยังประสบปัญหาอุทกภัยอย่างรุนแรงหลายจังหวัด เป็นเหตุให้ประชาชนผู้ประสบภัยได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

ทั้งชีวิตและทรัพย์สินเป็นอันมาก ฉะนั้น เพื่อให้ประชาชนผู้ที่ได้รับความเสียหายจากภัยพิบัติดังกล่าวได้รับทราบถึงสิทธิประโยชน์ในการได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายอันเกิดจากภัยพิบัติ ซึ่งเป็นมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ จึงขอให้จังหวัดแจ้งให้สำนักงานที่ดินประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบและเข้าใจถึงสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองในกรณีดังกล่าว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ญ) และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ พร้อมทั้งให้ประสานงานและให้คำแนะนำแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการออกหนังสือรับรองสิทธิให้ถูกต้อง รวดเร็ว เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง โดยคำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒ ให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือที่อ้างถึง และในกรณีที่จังหวัดใดประสบกับปัญหาภัยพิบัติซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวแล้ว ขอให้กำกับสำนักงานที่ดินเร่งดำเนินการประชาสัมพันธ์เป็นกรณีพิเศษทุกครั้ง เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ประสบภัยอีกทางหนึ่งให้สามารถฟื้นฟูจากความเสียหายได้โดยรวดเร็ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บุญเชิด คิดเห็น**

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๒๘๓๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างอิง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๖๕๘ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์
รีจินอล จำกัด ฉบับที่ ๐๐๖/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นสินทรัพย์ต่อคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์รีจินอล จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์รีจินอล จำกัด ฉบับที่ ๐๐๖/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

กรมที่ดินจึงขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหาร
สินทรัพย์รีจินอล จำกัด มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

ธนาคารแห่งประเทศไทย
ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 006/2551

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์รีจินอล จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2551

ทช. วัณ

(นางอาริษา วัฒนเกษตร)
ผู้ว่าการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑

- เรื่อง** การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
- อ้างถึง** ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ ๒๘๐๔๕/๒๔๔๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๔๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๔๓๓ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๔๔๘ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๔๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งวางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน และปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอโดยกำหนดแนวทางในเรื่องการปิดประกาศไว้ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบให้กำนันท้องที่หรือผู้ที่เห็นสมควรนำไปปิดโดยจะทำหนังสือนำเสนอหรือจะให้ลงนามรับในประกาศก็ได้ และหนังสือที่อ้างถึง ๒. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๔๔๘ ได้กำหนดในเรื่องการปิดประกาศไว้ว่า การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิด สำหรับการปิดประกาศ ณ เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือนำเสนอประกาศ และการปิดประกาศในบริเวณที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งประกาศให้กำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เป็นผู้ปิด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเจตนารมณ์ของกฎหมาย ระเบียบ หรือคำสั่งของทางราชการได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่าการปิดประกาศเป็นหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบดำเนินการเพื่อให้มีการปิดประกาศยังสถานที่ต่าง ๆ แต่เนื่องจากยังมีสำนักงานที่ดินบางแห่งผลักภาระในการนำเสนอประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้จดทะเบียนเป็นผู้นำส่งประกาศเพื่อไปปิด ณ สถานที่ต่าง ๆ ตามที่

กฎหมายกำหนด ทำให้ผู้จดทะเบียนได้รับความเดือดร้อนและเกิดกรณีร้องเรียนขึ้น
ดังนั้น เพื่อมิให้เกิดปัญหาความเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้มาติดต่อจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม จึงขอให้จังหวัดสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. การส่งประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๕ ของ
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และการส่งประกาศมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน ไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการส่งประกาศมรดกให้กับบุคคล
ที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท ให้ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. ๔) เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลม และ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือจะมอบหมาย
ให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่งก็ได้ แต่ห้ามผลัการนำส่ง
ประกาศไปให้กับผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยเด็ดขาด เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ขอ
มีความประสงค์จะขอส่งประกาศด้วยตนเอง

๒. ก่อนส่งประกาศข้างต้นไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนเขตการปกครองให้ตรวจสอบ
ให้แน่ชัดว่าอยู่ ณ เขตใด เนื่องจากจะมีผลต่อการนับระยะเวลาประกาศ ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่
การปิดประกาศที่ถือว่า “เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย” ฉบับสุดท้าย และในการ
ส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ให้ส่งตรงไปยังบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ
ท้องที่ให้ส่งถึง ผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

(๒) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล
ให้นำส่งถึงนายกเทศมนตรี หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบล

(๓) กรณีปิดที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดิน
ให้นำส่งถึงกำนันในท้องที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

สำหรับการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินกรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบ
ดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากจะปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่ง
ได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณีแล้ว ให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก
๑ ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก (ทั้งนี้ ตามข้อ ๒๑ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย
การจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน
จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗)

๓. กรณีผู้ขอประสงค์นำส่งประกาศดังกล่าวด้วยตนเองให้บันทึกถ้อยคำไว้
เป็นหลักฐานและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวพร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้อง
นำประกาศดังกล่าวไปส่งยังสถานที่ใดเมื่อส่งแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศ
ทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการ
ในขั้นตอนต่อไป

๔. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อล่วงพ้นระยะเวลา ๑๕ วัน นับแต่วันที่หน่วยงานข้างต้นได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับแต่ไม่ครบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือ ทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังสถานที่ที่จัดส่งประกาศตามข้อ ๒. (๑) (๒) (๓) แล้วแต่กรณี โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่เมื่อใด

ทั้งนี้ ในการนำส่งประกาศดังกล่าวห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียก ร้อง ค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนด หรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดย ไม่สมัครใจ และหากมีกรณีร้องเรียนในเรื่องดังกล่าวเกิดขึ้นกับสำนักงานที่ดินใด จะได้ พิจารณาโทษตามควรแก่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน ให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๖๖๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๑

- เรื่อง** การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)
- เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
- อ้างถึง** ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๕๕๕๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๘๕๖๘ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๑๐๘๔ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามที่กรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้จังหวัดถือปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบ ส.ค.๑ ตามนัยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า มีสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก และสำนักงานที่ดินอำเภอบางแห่งได้ทำการตรวจสอบ ส.ค.๑ แล้ว พบว่าบางพื้นที่มีเหตุขัดข้องในทางปฏิบัติทำให้ในการตรวจสอบ ส.ค.๑ ในพื้นที่ดำเนินการจริงไม่สามารถตรวจสอบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ เช่น ตรวจสอบไม่พบหลักฐานในสารบบที่ดิน หรือเป็นกรณีออกเอกสารสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้ใช้หลักฐาน ส.ค.๑ เป็นต้น หรือในบางพื้นที่ได้ตรวจสอบระวางที่ใช้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วพบว่าได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเต็มระวาง ๔ แล้ว แต่ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่เท่าใด ทำให้การตรวจสอบ ส.ค. ๑ เกิดความล่าช้า ไม่ประสบผลสำเร็จตามความมุ่งหมายแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าตามนัยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดให้กรมที่ดินทำการสำรวจตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่มีอยู่จริงกับระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ฯ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย ฉะนั้น เพื่อให้การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสำรวจตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) จากระวางที่ใช้โฉนดที่ดินแสดงสิทธิในที่ดินแล้วพบว่าได้ออกโฉนดที่ดินแสดงสิทธิในที่ดินไปแล้ว แต่ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่เท่าใด จึงขอขออนุมัติความเข้าใจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีตรวจสอบ ส.ค. ๑ จากระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้ว ปรากฏว่าได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เต็มระวางแล้วแต่ไม่สามารถระบุได้ว่าเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่เท่าใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายโดยการหมายเหตุใน ส.ค. ๑ และทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า “ตรวจสอบแล้วตำแหน่งที่ดินตาม ส.ค.๑ ฉบับนี้ได้ออกโฉนดที่ดิน/ น.ส. ๓ ก. ไปแล้ว มีตำแหน่งอยู่ในระวาง (แผนที่ / ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ/ระวางรูปถ่ายทางอากาศ) หมายเลข ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. กรณีตรวจสอบ ส.ค. ๑ แล้ว ปรากฏว่ามีตำแหน่งที่ดินตรงกับพื้นที่ของทางราชการ เช่น เขตชลประทานก่อสร้างเขื่อน เขตการพลังงานแห่งชาติอ่างเก็บน้ำ หรือเขตพื้นที่อื่น ๆ โดยไม่สามารถตรวจสอบรายละเอียดเพิ่มเติมได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายโดยการหมายเหตุใน ส.ค.๑ และทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า “ตรวจสอบแล้วตำแหน่งที่ดินตาม ส.ค.๑ ฉบับนี้เป็นที่ตั้งของเขื่อน / อ่างเก็บน้ำ....(ระบุชื่อ).....มีตำแหน่งอยู่ในระวาง (แผนที่/ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ/ระวางรูปถ่ายทางอากาศ) หมายเลข..... ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

อนึ่ง การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามนัยดังกล่าวเป็นการปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมาย ขอได้โปรดสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

กำกับ ดูแลให้คำปรึกษาและสนับสนุน แก่สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก และสำนักงานที่ดินอำเภอที่มีปริมาณ ส.ค. ๑ ที่จะต้องตรวจสอบเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะสำนักงานที่ดินอำเภอที่ยังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา ที่มีพื้นที่รับผิดชอบในเขตอำเภอดังกล่าว ร่วมกับสำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อตรวจสอบตำแหน่งของ ส.ค.๑ แล้วนำมาไล่เรียงกับระวางต่าง ๆ ที่มีอยู่ในสำนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา ไปในคราวเดียวกันโดยจัดทำบันทึกการตรวจสอบร่วมกันเก็บไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้ ให้อยู่ในดุลพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่จะบริหารจัดการ เพื่อให้ผลการดำเนินงานในภาพรวมของจังหวัดเป็นไปด้วยความเรียบร้อยเกิดผลสัมฤทธิ์ และมีประสิทธิภาพตามความมุ่งหมายแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร., โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๕

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๘๗๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ช่อมความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตาม
พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๘๗๕๙ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
๑. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๓/๑๙๗๒๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑
 ๒. ตารางเปรียบเทียบนิยามความหมายของคำว่า “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์”
 ๓. พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ช่อมความเข้าใจเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับจำนองและรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ว่า ผู้ที่รับจำนองและรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ได้ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้แก่สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน และนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะของประเทศไทยจัดตั้งขึ้นให้สามารถทำการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองและรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าปกติได้ แต่ถ้าผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากไม่ใช่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลดังที่กล่าว ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทยหรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตามที่เห็นสมควรเพราะบุคคลดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น

เนื่องจากปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ ตามมาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจ

เครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ รวมทั้งฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมทั้งหมด และกระทรวงการคลังได้
แสดงความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติ
ธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ มาให้ทราบ สรุปได้ว่า (๑) การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
ต้องมียุติประกอบครบทั้ง ๒ กรณี คือ ต้องมีการรับฝากเงินจากประชาชนและใช้เงินนั้นใน
การให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์
โดยวิธีขายฝาก (๒) ส่วนการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือ
รับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากเพียงอย่างเดียว ไม่มีการรับฝากเงินและใช้เงินนั้นใน
การให้กู้ยืมแก่ประชาชนด้วย แม้จะได้กระทำเป็นทางการคำปกติก็ไม่เข้าข่ายเป็นการ
ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑
พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถพิจารณาจับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ และ (๓)
ตามพระราชบัญญัติดังกล่าว มาตรา ๔ ให้นิยามคำว่า “สถาบันการเงิน” หมายความว่า
ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และคำว่า “ธนาคารพาณิชย์”
หมายความว่ารวมถึงธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคาร
พาณิชย์ต่างประเทศ และสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบ
ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย แต่ไม่รวมถึงธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ไม่มีสาขา
ในประเทศไทย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ดังนั้น จึงให้ยกเลิกหนังสือ
กรมที่ดินที่อ้างถึง และแสดงความเข้าใจทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับจำนองและการรับซื้อ
อสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากตามที่กระทรวงการคลังแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ
และใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาในการจดทะเบียน ฯ ดังนี้

๑. สถาบันการเงินตามความหมายในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจ
สถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ยังคงรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ได้
ตามปกติ

๒. กรณีผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากเป็นนิติบุคคลไทย
ที่ไม่อยู่ในความหมายของคำว่า “สถาบันการเงิน” ตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราช
บัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือเป็นบุคคลธรรมดา ก่อนจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมารับจำนองหรือรับซื้อฝาก
อสังหาริมทรัพย์ด้วย ว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนหรือไม่ เช่น
บริษัทจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่านิติบุคคลนั้นไม่มี
วัตถุประสงค์ในการรับฝากเงินจากประชาชน แต่มีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินแก่
ประชาชนโดยวิธีรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากเป็นทางการคำปกติ

หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชน ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือกรณีบุคคลธรรมดาเมื่อสอบสวนแล้วไม่ปรากฏว่าบุคคลนั้นประกอบกิจการรับฝากเงินจากประชาชน เพียงแต่นำเงินของตนเองมาให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก ทั้งสองกรณีดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถรับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากรายใด มีความผิดปกติที่อาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่ไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ก็ขอที่จะแจ้งข้อมูลพร้อมทั้งส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้กรมที่ดินส่งเรื่องให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อประสานงานในการตรวจสอบได้

๓. เพื่อเป็นการป้องกันการนำเงินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดกฎหมายมากระทำการในรูปแบบต่าง ๆ อันเป็นการฟอกเงิน ฉะนั้น กรณีผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากไม่ใช่สถาบันการเงินตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ และการรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝากนั้นเข้าข่ายที่ต้องรายงานการทำธุรกรรมให้สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินทราบตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๒๔๘ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๓, ที่ มท ๐๗๒๔/ว ๓๒๐๖๐ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๓ เรื่อง พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ และหนังสือกรมที่ดินที่เวียนเพิ่มเติมมาทุกฉบับ

๔. กรณีผู้รับจำนองเป็นนิติบุคคลต่างประเทศ ธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งแต่เดิมสำนักงานเศรษฐกิจการคลังมีหนังสือด่วนที่สุด ที่ กค ๑๐๐๖/๒๖๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๗ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง) แจ้งว่า กรณีผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคลต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ นิติบุคคลต่างประเทศ หรือธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าวไม่อยู่ในนิยามของคำว่า “สถาบันการเงิน” จึงมีการพิจารณาว่า ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ นิติบุคคลต่างประเทศ หรือธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ จะดำเนินการรับจำนองได้หรือไม่ อย่างไร กรมที่ดินจึงได้

หารือปัญหานี้ไปยังสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง และเมื่อได้รับแจ้งผลการพิจารณาประการใด จะได้แจ้งทางปฏิบัติมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๔๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

ที่ กค ๑๐๐๓/๑๙๗๒๐

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑

- เรื่อง** ชักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์
ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑
- เรียน** อธิบดีกรมที่ดิน
- อ้างถึง** ๑. หนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนมาก ที่ กค ๐๓๐๓/๙๙๑๖ ลงวันที่ ๒๑
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/๒๑๖๗๓ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม
๒๕๕๑
๓. หนังสือสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค ๑๐๐๖/๒๖๗๘
ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ กระทรวงการคลังทำความเข้าใจเกี่ยวกับกรมที่ดิน
กรณีเมื่อมีผู้ร้องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง หรือซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์
หากผู้ร้องมีเอกสารหลักฐานแสดงว่าตนเป็นสถาบันการเงินหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะ
จัดตั้งขึ้น ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ กรมที่ดินได้ขอหารือเกี่ยวกับคำจำกัดความของคำว่า
“สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น” ตามพระราชบัญญัติการ
ประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ และ
ตามหนังสือที่อ้างถึง ๓ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังชี้แจงไปยังกรมที่ดิน กรณีผู้รับจำนอง
หรือผู้รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทยหรือต่างประเทศ สามารถส่งเรื่อง
ให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาเป็นรายกรณี นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และ
ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดลักษณะของธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ว่า
เป็นกิจการให้กู้ยืม โดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าปกติ และกิจการรับซื้อ

ฝากอสังหาริมทรัพย์ทำให้เกิดปัญหาในการพิจารณาจดทะเบียนจำนองว่าการดำเนินการในลักษณะใดจึงจะถือว่าเป็นการให้กู้ยืมโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้ำปกติ

๒. ต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ออกใช้บังคับแทนพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นมา ตามมาตรา ๓ บทนิยามของคำว่า “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” ได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะของการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่แตกต่างไปจากเดิม โดยจะต้องเป็นการประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือรับเงินจากประชาชน และใช้ประโยชน์จากเงิน นั้น อย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) ให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๒) การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก

จึงเห็นได้ว่าการดำเนินการที่จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ได้นั้น ต้องมีการดำเนินการทั้ง ๒ กรณี คือ รับฝากเงินจากประชาชนและใช้เงินนั้นในการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชน โดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ต่างจากเดิมที่ดำเนินการเฉพาะการให้กู้ยืมโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้ำปกติกี่เข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์แล้ว

๓. ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปด้วยความสะดวกและสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน กระทรวงการคลังจึงขอชักชวนความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินการจดทะเบียนรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ว่า กรมที่ดินสามารถพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ได้ตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน เนื่องจากการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงกรณีเดียว แม้จะได้กระทำเป็นทางการค้ำปกติกี่ไม่เข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ส่วนกรณีที่จะพิจารณาว่าบุคคลใดดำเนินการรับฝากเงินหรือรับเงินจากประชาชน โดยมีได้รับอนุญาตด้วยหรือไม่นั้น เป็นเรื่องที่อยู่ในการกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หากกรมที่ดินเห็นว่าการพิจารณาจดทะเบียนรับจำนองอสังหาริมทรัพย์รายใดมีความผิดปกติที่อาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่ไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ก็ขอความอนุเคราะห์ให้แจ้งมายังสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อประสานงานในการตรวจสอบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการตามความเห็นสมควรต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุภา ปิยะจิตติ**
(นางสาวสุภา ปิยะจิตติ)

รองปลัดกระทรวง ฯ ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
สำนักกฎหมาย
โทร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๖๒-๓๒๖๘
โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑

ตารางเปรียบเทียบนิยาม ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตาม พ.ร.บ. การประกอบ
ธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พ.ร.บ. ธุรกิจ
สถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

พ.ร.บ. การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒	พ.ร.บ.ธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑
มาตรา ๔ “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า ธุรกิจฟองซิเอร์ ประเภทดังต่อไปนี้ (๑) กิจการเครดิตฟองซิเอร์ (๒) กิจการรับซื้อฝาก (๓) กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่ กำหนดในกฎกระทรวง “กิจการเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า กิจการให้ กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำ ประกัน	มาตรา ๔ “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงิน หรือรับเงินจาก ประชาชนที่จะต้องจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลา อันกำหนดไว้และใช้ประโยชน์จากเงินนั้น อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ (๑) ให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนอง อสังหาริมทรัพย์ (๒) การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก “บริษัทเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์
มาตรา ๘ วรรคหนึ่ง การประกอบธุรกิจเงินทุน หรือ การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ จะทำได้ต่อเมื่อได้ จัดตั้งในรูปบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชนจำกัดและได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี	มาตรา ๙ การประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จะ กระทำได้เฉพาะนิติบุคคลประเภทบริษัท มหาชนจำกัด โดยได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี โดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตดังกล่าวรัฐมนตรีจะ กำหนดหลักเกณฑ์ตามที่เห็นสมควรก็ได้

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

ธุรกิจสถาบันการเงิน

พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๑

เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์และกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์รวมเข้าเป็นฉบับเดียวกัน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๖ มาตรา ๓๙ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕

ฯลฯ

(๔) พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. ๒๕๒๒

ฯลฯ

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ธุรกิจสถาบันการเงิน” หมายความว่า ธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ และให้หมายความรวมถึงการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงิน เฉพาะกิจ

“ธุรกิจธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือ รับเงินจากประชาชนที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และ ใช้ประโยชน์จากเงินนั้นโดยวิธีหนึ่งวิธีใด เช่น ให้สินเชื่อ ซื้อขายตั๋วแลกเงินหรือตราสาร เปลี่ยนมืออื่นใด ซื้อขายเงินปรีวรรตต่างประเทศ

“ธุรกิจเงินทุน” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือรับเงิน จากประชาชนที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ ซึ่งมีใช่ การรับฝากเงินหรือรับเงินไว้ในบัญชีที่จะเบิกถอนโดยใช้เช็ค และใช้ประโยชน์จากเงินนั้น โดยวิธีหนึ่งวิธีใด เช่น ให้สินเชื่อ ซื้อขายตั๋วแลกเงินหรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด

“ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือ รับเงินจากประชาชนที่จะจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และใช้ประโยชน์จากเงินนั้น อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

- (๑) การให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์
- (๒) การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีขายฝาก

ฯลฯ

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (๑) ธนาคารพาณิชย์
- (๒) บริษัทเงินทุน
- (๓) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

“ธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ และให้หมายความรวมถึงธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสาขาของธนาคาร พาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์

“ธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับ อนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักในการให้บริการแก่ประชาชน รายย่อย และวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม โดยมีข้อจำกัดการประกอบธุรกิจ เกี่ยวกับเงินตราต่างประเทศ ตราสารอนุพันธ์และธุรกรรมอื่นที่มีความเสี่ยงสูง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

“ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศแห่งใดแห่งหนึ่งถือหุ้นโดยตรงหรือทางอ้อมไม่ต่ำกว่าร้อยละเก้าสิบห้าของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

“สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ” หมายความว่า สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

“บริษัทเงินทุน” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเงินทุน

“บริษัทเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

ฯลฯ

มาตรา ๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ประกาศตามวรรคหนึ่งเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ฯลฯ

หมวด ๑

การจัดตั้งและการขอรับใบอนุญาต

มาตรา ๙ การประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จะกระทำได้เฉพาะนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด โดยได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตดังกล่าว รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์ตามที่เห็นสมควรก็ได้

ฯลฯ

มาตรา ๑๐ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศจะตั้งสาขาเพื่อประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยตามพระราชบัญญัตินี้ได้ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตดังกล่าว รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์ตามที่เห็นสมควรก็ได้

ฯลฯ

ส่วนที่ ๑๐ การกำกับทั่วไป

มาตรา ๘๐ ห้ามมิให้สถาบันการเงินกระทำการดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๒) ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่

(ก) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับการประกอบธุรกิจ หรือเป็นที่พัก หรือเพื่อสวัสดิการของพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินนั้นตามสมควร โดยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ด้วยก็ได้

(ข) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ การซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แต่ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของสถาบันการเงิน ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นธนาคารแห่งประเทศไทยจะขยายเวลาการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ด้วยก็ได้

(ค) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเงินทุนที่ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะหรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ซื้อหรือมีไว้เพื่อประกอบธุรกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

ฯลฯ

หมวด ๗ การกำกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

มาตรา ๑๑๙ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ได้แก่

(๑) สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(๒) นิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

ฯลฯ

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๒๗ ก วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๘๖๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑
เฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง
๒. กฎกระทรวงว่าด้วยการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต
ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์สำหรับสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

ด้วยได้มีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้แล้วเมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ กำหนดให้ในการทำสัญญาต่างตอบแทนใด ๆ เช่น สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์คู่สัญญาอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เป็นคนกลางทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญา ให้เป็นไปตามที่ตกลงกันได้ ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ ตลอดจนดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครอง พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงิน และจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา สำหรับบุคคลที่จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์นั้นต้องเป็นสถาบันการเงินตามคำนิยามในมาตรา ๓ ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ธนาคารที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ หรือเป็นนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงโดยหากบุคคลดังกล่าวประสงค์ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง เมื่อได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแล้ว จึงประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ได้ และหากปรากฏว่าทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิให้แก่กันตามสัญญาดูแลผลประโยชน์เป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๑๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

กรมที่ดินจึงขอส่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์สำหรับสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ พร้อมทั้งขอแจ้งแนวทางในการดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวนำมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติดังนี้

๑. ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นเพียงผู้ดูแลด้านการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์เท่านั้น ไม่ใช่ตัวแทนคู่สัญญาตามความในมาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีผู้ดูแลผลประโยชน์จะเข้าทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แทนคู่สัญญา จึงต้องได้รับมอบอำนาจเป็นการเฉพาะการจากคู่สัญญา

๒. บุคคลที่จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องเป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ธนาคารที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะหรือเป็นนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. กรณีบุคคลตาม ๒. ประสงค์ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง เมื่อได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแล้วจึงประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ได้

๔. กรณีสถาบันการเงินตามคำนิยามในมาตรา ๓ หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (กรณีมีกฎกระทรวงกำหนดให้นิติบุคคลใดประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์) ในฐานะเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบว่าได้ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แจ้งมาอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติดังนี้

๔.๑ ตรวจสอบสำเนาเอกสารใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์และสัญญาดูแลผลประโยชน์ที่ส่งมาประกอบการพิจารณา หากเป็นที่แน่ชัดว่า สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลอื่นดังกล่าวได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ และที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แจ้งมาเป็นที่ดินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่าย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินของที่ดินแปลงนั้นว่า “ห้ามโอนสิทธิในที่ดินแปลงนี้ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ เว้นแต่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ทั้งนี้ ตามหนังสือแจ้งของผู้ดูแลผลประโยชน์ (ระบุชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ที่แจ้งมาไว้ด้วย) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน

เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งลงบัญชีอายุด้วยข้อความในทำนองเดียวกัน และเขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ปิดปะติดไว้ด้านหน้าโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินแปลงดังกล่าว โดยอนุโลมตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่องอายุที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

๔.๒ เมื่อดำเนินการตาม ๔.๑ เรียบร้อยแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาทราบด้วยว่า กรณีมีการเลิกสัญญาดูแลผลประโยชน์ หรือสัญญาดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงด้วยเหตุอันใดเป็นผลให้ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องห้ามโอนสิทธิในที่ดินอีกต่อไป หรือกรณีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ถูกเพิกถอนใบอนุญาตหมดสิทธิในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์และได้มีการโอนสัญญาดูแลผลประโยชน์ที่ยังมีผลผูกพันอยู่ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญารายอื่นดำเนินการแทนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์แจ้งยกเลิกการห้ามโอนสิทธิหรือแจ้งชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบด้วยเพื่อดำเนินการยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในทางทะเบียนหรือหมายเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ให้เป็นปัจจุบันต่อไป

๔.๓ กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในที่ดิน หรือได้รับแจ้งชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จากผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้ดำเนินการดังนี้

๔.๓.๑ กรณีได้รับแจ้งยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอีกรายการหนึ่งว่า “ยกเลิกการห้ามโอนสิทธิตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ตามที่ได้บันทึกห้ามโอนไว้เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ทั้งนี้ ตามหนังสือของผู้ดูแลผลประโยชน์ (ระบุชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ เมื่อบันทึกเสร็จแล้วให้ดำเนินการจำหน่ายบัญชีอายุ และปลดคำสั่งห้ามโอน โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายุที่ดิน

๔.๓.๒ กรณีได้รับแจ้งชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในบัญชีอายุต่อจากรายการอายุที่ได้ลงไว้ตาม ๔.๑ ว่า “ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้มีหนังสือที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แจ้งเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์จาก.....เป็น.....”

๔.๔ เมื่อมีผู้ยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ได้บันทึกห้ามโอนในทางทะเบียนและลงบัญชีอายุไว้ตาม ๔.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

๔.๔.๑ หากกรณีที่ขอจดทะเบียนเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและการโอนเป็นการปฏิบัติตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจะมีผลให้ต้องยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในที่ดินตามข้อ ๔.๑ ก่อนจดทะเบียน ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่บันทึกยกเลิกการห้ามโอนสิทธิในที่ดินและจำหน่ายบัญชีอาัยดพร้อมปลดคำสั่งห้ามโอน โดยปฏิบัติทำนองเดียวกันกับข้อ ๔.๓.๑

๔.๔.๒ หากกรณีที่ยกจดทะเบียนเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแต่เป็นการโอนให้แก่ผู้อื่นที่มีคู่สัญญาตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้จดทะเบียนทราบถึงเหตุผลทางกฎหมายที่ต้องห้ามโอนที่ดินดังกล่าว และแนะนำผู้จดทะเบียนติดต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ตลอดจนห้ามไม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น จนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์

๔.๔.๓ หากกรณีที่ยกจดทะเบียนนั้นมิใช่การโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน เช่น เช่า จำนอง หรือทรัพย์สินต่าง ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจดูเงื่อนไขข้อตกลงในสัญญาดูแลผลประโยชน์ก่อนว่าตกลงกันให้คู่สัญญามีสิทธิและหน้าที่ตลอดจนเงื่อนไขในการส่งมอบทรัพย์สินกันอย่างไรหากมีกรณีสงสัยว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะขัดกับสัญญาดูแลผลประโยชน์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามไปยังผู้ดูแลผลประโยชน์ก่อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑
เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“กิจการดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า การทำหน้าที่เป็นคนกลางเพื่อดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยกระทำเป็นทางค้าปกติและได้รับค่าตอบแทนหรือค่าบริการ

“สัญญาดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า สัญญาที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญากับผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตกลงจะดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันไว้

“คู่สัญญา” หมายความว่า คู่สัญญาตามสัญญาต่างตอบแทนใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการชำระเงินตามสัญญา

“ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามพระราชบัญญัตินี้

“บัญชีดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า บัญชีเงินฝากที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเปิดไว้กับสถาบันการเงินในนามของตนเพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

(๑) ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

(๒) ธนาคารที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

ฯลฯ

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๕ ในการทำสัญญาต่างตอบแทนใดๆ คู่สัญญาอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖ สัญญาดูแลผลประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา และอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

(๒) วันที่ทำสัญญาดูแลผลประโยชน์

(๓) ชื่อสัญญาต่างตอบแทนที่กำหนดระหว่างคู่สัญญา

(๔) ระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้และการส่งมอบเงินของคู่สัญญา

- (๕) หลักเกณฑ์ในการโอนเงินออกจากบัญชีดูแลผลประโยชน์
- (๖) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- (๗) ค่าตอบแทนและค่าบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดูแลผลประโยชน์
- (๘) รายการอื่นตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๗ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติตามภาระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ และดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตนพร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงินและจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา

นอกจากหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาอาจให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามที่มีข้อตกลงกับคู่สัญญาได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ฯลฯ

หมวด ๒

การประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

มาตรา ๙ บุคคลตามมาตรา ๑๐ ผู้ใดประสงค์จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการ

การขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๐ ผู้ซึ่งประสงค์จะได้รับใบอนุญาตตามมาตรา ๙ ต้องเป็นสถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการออกกฎกระทรวงกำหนดให้นิติบุคคลใดประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งจะกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงฐานะการเงิน การวางหลักประกัน หรือหลักเกณฑ์อื่นใดให้นิติบุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติเพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ก็ได้

ฯลฯ

มาตรา ๑๒ ห้ามผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาซึ่งมีส่วนได้เสียกับคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญากับคู่สัญญาซึ่งตนมีส่วนได้เสีย

กรณีใดจะถือว่าเป็นการมีส่วนได้เสียกับคู่สัญญาตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๑๓ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องจัดทำทะเบียนเกี่ยวกับสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องรักษาทะเบียน และสำเนาสัญญาดูแลผลประโยชน์ไว้ไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่ได้ลงรายการครั้งสุดท้ายในทะเบียนหรือวันที่ทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยจะเก็บไว้ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หรือรูปแบบใดก็ได้

ฯลฯ

มาตรา ๑๖ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดประสงค์จะเลิกประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อรัฐมนตรีเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนเลิกประกอบกิจการ

ในการยื่นคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องแสดงหลักฐานว่าได้ดำเนินการดังต่อไปนี้เรียบร้อยแล้ว

(๑) การบอกกล่าวให้คู่สัญญาและผู้มีส่วนได้เสียทราบและใช้สิทธิตามกฎหมาย

(๒) การจัดการหรือโอนสัญญาดูแลผลประโยชน์ที่ยังมีผลผูกพันอยู่ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญารายอื่นดำเนินการแทนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

(๓) การจัดการโอนเงินในบัญชีดูแลผลประโยชน์หรือทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้บังคับสัญญาดูแลผลประโยชน์คืนให้แก่คู่สัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาประสงค์จะเลิกสัญญาดูแลผลประโยชน์หรือไม่สามารถโอนสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญารายอื่นไปดำเนินการแทนได้

ในการพิจารณาอนุญาตตามวรรคหนึ่ง รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขหรือมีคำสั่งให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตปฏิบัติด้วยก็ได้

ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาส่งคืนใบอนุญาตแก่รัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งอนุญาตให้เลิกประกอบกิจการ

หมวด ๓

สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาและผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

มาตรา ๑๗ เมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๖

และดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อสัญญารายนั้นกับสถาบันการเงิน และนำเงินที่ได้รับจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ดังกล่าวภายในหนึ่งวันทำการ

ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาออกหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการฝากเงินส่งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินทุกครั้ง โดยให้ถือว่าหลักฐานดังกล่าวเป็นหลักฐานในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินตามสัญญา และให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแจ้งเป็นหนังสือให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการฝากเงินนั้นโดยทันที

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

ฯลฯ

หมวด ๔

การกำกับดูแลและตรวจสอบ

มาตรา ๒๖ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินห้าคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการ

ให้ปลัดกระทรวงการคลังแต่งตั้งข้าราชการของกระทรวงการคลังเป็นเลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งตามวรรคหนึ่ง ต้องมีความรู้ความเชี่ยวชาญหรือประสบการณ์ในด้านการเงิน การบัญชี ภาษี กฎหมาย การคุ้มครองผู้บริโภค หรือการซื้อขายทรัพย์สิน

ฯลฯ

หมวด ๖
บทกำหนดโทษ

ส่วนที่ ๑
โทษทางปกครอง

ฯลฯ

มาตรา ๔๐ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๐ วรรคสอง หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๗ หรือมาตรา ๒๒ ให้คณะกรรมการพิจารณา มีคำสั่งลงโทษปรับทางปกครองไม่เกินห้าแสนบาท

มาตรา ๔๑ ในการพิจารณาออกคำสั่งลงโทษปรับทางปกครองให้คณะกรรมการ คำนึงถึงความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำผิด

ในกรณีผู้ถูกลงโทษปรับทางปกครองไม่ยอมชำระค่าปรับทางปกครองให้นำ บทบัญญัติเกี่ยวกับการบังคับทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม และในกรณีที่ไม่มีเจ้าหน้าที่ดำเนินการบังคับตามคำสั่ง หรือมีแต่ ไม่สามารถดำเนินการบังคับทางปกครองได้ ให้คณะกรรมการมีอำนาจฟ้องคดีต่อ ศาลปกครองเพื่อบังคับชำระค่าปรับ ในกรณีนี้ ถ้าศาลปกครองเห็นว่าคำสั่งให้ชำระค่าปรับนั้น ชอบด้วยกฎหมาย ให้ศาลปกครองมีอำนาจพิจารณาพิพากษาและบังคับให้มีการยึด หรืออายัดทรัพย์สินขายทอดตลาดเพื่อชำระค่าปรับได้

ฯลฯ

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๓๖ ก วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑)

(สำเนา)

กฎกระทรวง

ว่าด้วยการขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์
สำหรับสถาบันการเงิน

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ และมาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ สถาบันการเงินที่จะได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าจะมีความสามารถและความพร้อมในการประกอบธุรกิจดังกล่าว โดยพิจารณาจากหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ดำรงเงินกองทุนหรือกันเงินสำรองได้ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่ควบคุมการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินนั้นหรือกฎหมายที่จัดตั้งสถาบันการเงินนั้นแล้วแต่กรณี

(๒) มีการบริหารงานที่ดีและมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงนโยบายการบริหาร แผนงานในการประกอบธุรกิจ แนวทางการบริหารความเสี่ยง และระบบบัญชีตามมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไป

(๓) มีระบบงานที่มีความพร้อมในการปฏิบัติการหรือการให้บริการในการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ โดยคำนึงถึงโครงสร้างองค์กร แผนการบริหารจัดการ และแผนอัตรากำลังบุคลากร

(๔) มีมาตรการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของพนักงานที่จะก่อให้เกิดความเสียหายต่อคู่สัญญา

ข้อ ๒ สถาบันการเงินที่ประสงค์จะขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ตามแบบคำขอพร้อมด้วยเอกสารหรือหลักฐานตามที่ระบุในแบบคำขอนั้น

ข้อ ๓ ให้คณะกรรมการพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตตามข้อ ๒ ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้รับคำขอรับใบอนุญาตพร้อมทั้งเอกสารหรือหลักฐานถูกต้องครบถ้วน

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าผู้ยื่นคำขอเป็นผู้มีคุณสมบัติถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้และเสนอแนะต่อรัฐมนตรีว่าสมควรออกใบอนุญาตให้รัฐมนตรีพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับข้อเสนอแนะของคณะกรรมการ

ข้อ ๔ แบบคำขอรับใบอนุญาตตามข้อ ๒ และใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ให้เป็นไปตามที่ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

สุรพงษ์ สืบวงศ์ลี

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติให้การขอรับใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

พิมพ์ที่ : บริษัท สหมิตรพรินต์ติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด
โทรศัพท์ ๐-๒๙๐๓-๘๒๕๗-๙ โทรสาร ๐-๒๙๒๑-๔๕๘๗