

คู่มือการปฏิบัติงาน

กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประเภทจำนอง

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

คำนำ

กรมที่ดินได้จัดทำคำรับรองการปฏิบัติราชการประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งมีกรอบการประเมินผลการปฏิบัติราชการที่สำคัญ คือ มิติด้านการพัฒนาองค์กร ตัวชี้วัดที่ ๑๕ ระดับความสำเร็จของการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐระดับพื้นฐาน (PMQA-FL) โดยกรมที่ดินต้องรับการประเมินตามเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐในรัฐในระดับพื้นฐาน โดยเฉพาะในหมวด ๖ การจัดการกระบวนการซึ่งต้องจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๓ สำหรับกระบวนการที่สร้างคุณค่า จำนวน ๘ กระบวนการ และกระบวนการสนับสนุน ๑๓ กระบวนการ

กรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จึงได้นำคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ มาปรับปรุงจัดทำเป็นคู่มือการปฏิบัติงาน กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง ซึ่งกำหนดให้เป็นกระบวนการสร้างคุณค่า เพื่อใช้เป็นคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินในการให้บริการประชาชนด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดิน และประชาชนโดยทั่วไป

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

มกราคม ๒๕๕๓

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือกระบวนการ	๑
ขอบเขต	๑
แผนผังขั้นตอนและระยะเวลาแสดงการปฏิบัติการ (Work Flow)	๒
ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๓
จุดบริการที่ ๑ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์	๓
จุดบริการที่ ๒ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่สอบสวน	๓
จุดบริการที่ ๓ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่การเงิน	๘
และเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน	
จุดบริการที่ ๔ ขั้นตอนของพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน	๑๑
ความหมาย	๑๓
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	๑๓
ประเภทการจดทะเบียน	๑๓
จำนอง	๑๓
จำนองเฉพาะส่วน	๑๓
จำนองเพิ่มหลักทรัพย์	๑๓
ไถ่ถอนจากจำนอง	๑๔
แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง	๑๔
ไถ่ถอนจากจำนองบางราย	๑๔
ขึ้นเงินจากจำนอง	๑๕
ผ่อนด้นเงินจากจำนอง	๑๕
ลดเงินจากจำนอง	๑๕
ปลอดจำนอง	๑๕
โอนชำระหนี้จำนอง	๑๖

เรื่อง	หน้า
หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง	๑๖
โอนชำระหนี้จำนอง	๑๖
หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง	๑๖
โอนสิทธิการรับจำนอง	๑๖
ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)	๑๖
ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)	๑๗
ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)	๑๗
แก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน	๑๗
แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)	๑๘
จำนองลำดับที่สอง หรือลำดับที่สาม ฯลฯ	๑๘
โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง	๑๘
เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)	๑๘
โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)	๑๘
โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) หรือ	๑๙
โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน)	
สาระสำคัญ	๑๙
คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๒๒
ค่าธรรมเนียม	๓๔
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๔๐
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	๔๑
อากรแสตมป์	๔๑
มาตรฐานของกระบวนการ	๔๔
ระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการ	๔๖
๑. ระหว่างปฏิบัติงาน	๔๖

๒. หลังปฏิบัติงาน	๒๘
การเก็บข้อมูลระยะเวลาการปฏิบัติราชการในแต่ละขั้นตอน	๔๘
ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน	๕๐
ภาคผนวก	

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนอง
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

ตัวอย่างการจัดทำคำขอ บันทึกข้อตกลง และเอกสารประกอบการจดทะเบียน

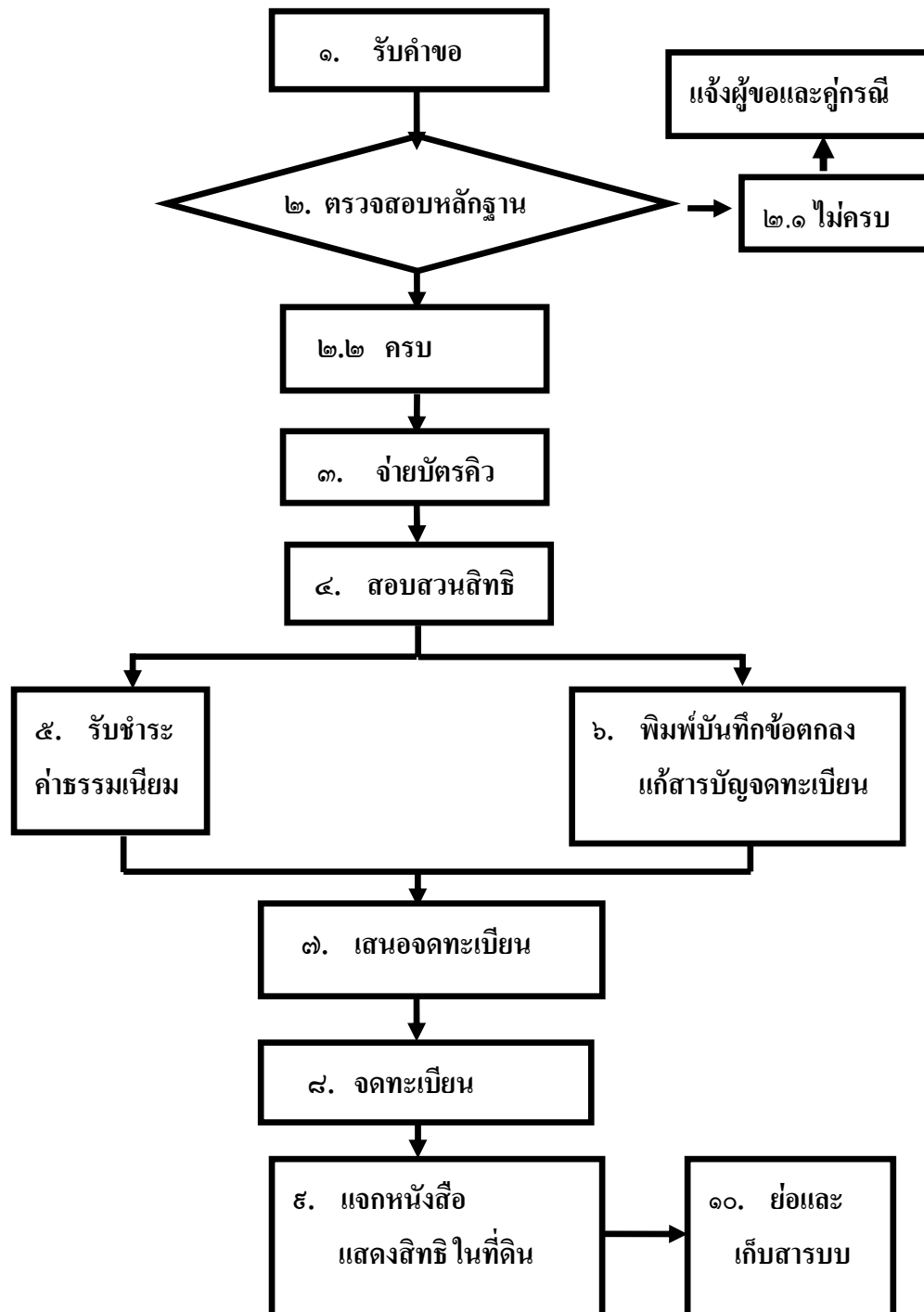
วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือกระบวนการ

๑. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความถูกต้อง รวดเร็ว และดำเนินการตามกฎหมายที่กำหนดเป็นมาตรฐานเดียวกัน
๒. เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการฝึกอบรม ซึ่งช่วยเสริมสร้างความเข้าใจแก่ผู้เข้ารับการอบรมให้ชัดเจนยิ่งขึ้น
๓. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการบริการประชาชน และใช้เป็นสื่อในการประสานงาน

ขอบเขต

โดยที่การให้บริการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เป็นงานบริการซึ่งเป็นหน้าที่หลักของกรมที่ดิน โดยมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดินหลายขั้นตอน ซึ่งในการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองเล่มนี้ ประกอบด้วยรายละเอียดเกี่ยวกับเนื้อหาสาระที่สำคัญของความหมาย ประเภทการจดทะเบียน ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียม ในการนี้ได้กล่าวถึงแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งแต่ขั้นตอนการรับคำขอจนถึงขั้นตอนการจดทะเบียน

แผนผังขั้นตอนแสดงการปฏิบัติการ (Work Flow)



ขั้นตอนการปฏิบัติงาน

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๕๐ มีจุดให้บริการ ๔ จุด ดังนี้

๑. จุดบริการที่ ๑ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

๑.๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ดำเนินการตั้งแต่ขั้นตอนรับคำขอ - ตรวจสอบหลักฐานจ่ายบัตรคิว (ขั้นตอนที่ ๑ - ๓) โดยผู้ขอและคู่กรณีขอคำแนะนำต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์และแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยยื่นเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องพร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๑.๒. เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจสอบหลักฐาน เอกสารต่างๆ ที่ผู้ขอและคู่กรณีนำมายื่น หากเอกสารหลักฐานไม่ถูกต้องครบถ้วนเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอและคู่กรณีดำเนินการให้ถูกต้อง เมื่อปรากฏว่าครบถ้วนแล้ว จึงจ่ายบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง โดยรอเรียกคิวสอบสวนจากเจ้าหน้าที่สอบสวนและลงบัญชีรับทำการด้วยระบบคอมพิวเตอร์ (กรณีสำนักงานที่ดินที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียน)

๑.๓ เมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนเรียกคิวบริการแล้ว ผู้ขอและคู่กรณียื่นหลักฐานเอกสารต่างๆ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนตามช่องบริการตามที่ระบุไว้ในบัตรคิว

๒. จุดบริการที่ ๒ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่สอบสวน

๒.๑ ดำเนินการรับคำขอและสอบสวนผู้ขอและคู่กรณี โดยสอบสวนในเรื่องสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน และให้ผู้ขอแจ้งราคาทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียน โดยจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น โดยสาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนให้จดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) โดยลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) (กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ)

๒.๒ เจ้าหน้าที่สอบสวนตรวจสอบสารบบที่ดิน และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินว่าตรงกับฉบับผู้ถือหรือไม่ ตรวจสอบเอกสารของผู้ขอตรงกับเอกสารใน สารบบที่ดินหรือไม่ กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมซึ่งมีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางแล้ว เมื่อ ตรวจสอบเอกสารที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับสำเนาที่เก็บไว้ในสารบบแล้วให้ตรวจสอบ เอกสารดังกล่าวกับฐานข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

๒.๓ สอบสวนผู้จำนองให้ได้รับความชัดเจนและเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของ ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้รับจำนองให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วย ว่าผู้จำนองเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญา โดยยินยอม รับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ที่จำนอง ว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนองขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของ ที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงปากลงคำสัญญากันมาอย่างแน่นนอนแล้ว จึงขอทำสัญญาและขอจด ทะเบียนจำนอง หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้า ทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อ หน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

๒.๔ ให้สอบสวนผู้จำนองและผู้รับจำนองให้ได้รับความชัดเจนว่าได้มาขอจดทะเบียน จำนองเพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญาใด และให้เติมข้อความในสัญญาจำนอง ข้อ ๑ ให้ ชัดเจนว่าเป็นการประกันในเรื่องใด เช่น ถ้ากรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่ง คู่กรณีทำสัญญากู้ยืมกันมาแล้ว ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนอง ตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ถ้าคู่กรณียังไม่ได้ทำหนังสือ

สัญญากู้ยืมเงินกัน ให้เดิมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้เงินจากผู้รับจำนอง และให้ถือว่าสัญญาจำนองนี้เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน” ถ้าเป็นการประกันการเบิกเงินเกินบัญชี ให้เดิมคำว่า “ตามสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี ฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ. “ หรือถ้าเป็นการประกันความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามสัญญาใด ๆ ให้เขียนข้อความที่คู่กรณีตกลงกัน แล้วแต่กรณี

๒.๕ กรณีที่คู่กรณีไม่ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกันแต่ได้มอบอำนาจให้มาจดทะเบียนจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจด้วยว่าได้ระบุข้อความในทำนองที่ให้ผู้รับมอบอำนาจทำสัญญากู้ยืมเงินหรือหลักฐานการกู้ยืมเงินได้ด้วย หากไม่ได้ระบุข้อความดังกล่าว ผู้รับมอบอำนาจจะทำสัญญาจำนองโดยระบุในสัญญาจำนองว่า “ให้ถือว่าสัญญาจำนองเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย” ไม่ได้

๒.๖ กรณีที่คู่กรณีได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่งที่คู่กรณีนำมาแสดงว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้มีหน้าที่ปิดอากรแสตมป์จัดการปิดอากรแสตมป์ในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน แล้วบันทึกไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดิน ว่า “ได้มีการปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน..... (การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

หากคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่งมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำคู่กรณีว่า ได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณียืนยันว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าได้ปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน..... (การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วนแล้ว” เสร็จแล้ว จึงจดทะเบียนจำนองให้ได้

กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไปภายหลังและคู่กรณีไม่ประสงค์จะถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยังไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียนจำนอง ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญา

จ้างงานฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ”

การจ้างงานเพื่อเป็นประกันหนี้อย่างอื่นนอกจากหนี้กู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี เช่น การจ้างงานเพื่อเป็นประกันการรับคนเข้าทำงาน หรือการประกันความรับผิดชอบของคู่สัญญา ตามสัญญาใด ๆ สัญญาจ้างงานดังกล่าวไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอากรแสตมป์ตามที่กล่าวข้างต้น ฉะนั้น ในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องให้คู่กรณีแสดงหลักฐานการปิดอากรแสตมป์ ในกรณีนี้แต่อย่างใด

๒.๓ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจ้างงานไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จ้างงาน ผู้รับจ้างงานและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจ้างงานให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจ้างงานจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จ้างงานมาดำเนินการก็ให้ทำได้

ในกรณีผู้จ้างงานประสงค์จะจ้างงานผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจ้างงานในลำดับก่อน

๒.๔ กรณีที่คู่กรณีซึ่งมีสถาบันการเงินเป็นผู้รับจ้างงานขอระบุดราครอกเบี้ยลงในเอกสารการจดทะเบียนจ้างงานว่า

(๑) “ผู้จ้างงานยอมเสียอัตราดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างงานในอัตราสูงสุดตามประกาศที่มีผลใช้บังคับของธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์พึงเรียกเก็บได้ (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)” หรือ

(๒) “ผู้จ้างงานยอมเสียดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างงานในอัตราสูงสุดที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บได้ ตามที่มีประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ยและส่วนลด (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)”

๒.๕ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างงานในกรณีที่ผู้จ้างงานไม่ได้ให้ถ้อยคำยินยอมก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างงานให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีให้บอกกล่าวการโอนให้ผู้จ้างงานทราบ และให้บันทึกไว้ทำสัญญาโอนไว้เป็นหลักฐานด้วยว่าเจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จ้างงานทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว

๒.๑๐ การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) ให้สอบสวนหลักฐานแสดงความยินยอมในการแปลงหนี้ใหม่ของผู้หนี้เดิม โดยเจ้าหนี้และผู้หนี้คนใหม่จะต้องทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ต่อกัน และให้บันทึกข้อความแสดงว่าคู่กรณี (ผู้จำนองและผู้รับจำนอง) ได้ตกลงให้ออนการจำนองที่ได้จำนองประกันหนี้รายเดิมนั้นไปประกันหนี้รายใหม่ด้วย ซึ่งจะโอนการจำนองไปประกันหนี้รายใหม่ได้เพียงเท่าที่ประกันหนี้เดิมเท่านั้น

๒.๑๑ การขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่ามูลหนี้ใดจำนองในวงเงินเท่าใด และต่อมาผู้รับจำนองขอโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งให้แก่บุคคลอื่น ให้แจ้งให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองขอจดทะเบียนประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” เพื่อแยกมูลหนี้ที่โอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อนจึงรับจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนต่อไปได้

กรณีที่ได้อาจจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของบุคคลหนึ่งไว้แล้ว ต่อมาขอแก้ไขโดยเพิ่มเติมว่าเพื่อเป็นประกันหนี้ของบุคคลอื่นอีกผู้หนึ่ง ซึ่งเป็นหนี้ต่างรายกับหนี้ที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่

๒.๑๒ กรณีการขอจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนด้วย

๒.๑๓ กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกระหว่างจำนองโดยในสัญญาจำนองมีข้อความว่า “ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินขาดจำนวนที่ค้างชำระอยู่อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ” ข้อความดังกล่าวไม่เป็นการรับมรดกโดยมีเงื่อนไขจึงไม่มีกรณีต้องขออนุญาตต่อศาล กรณีนี้เช่นนี้ไม่ต้องเรียกหลักฐานการขออนุญาตจากศาลแต่อย่างใด

๒.๑๔ เจ้าหน้าที่สอบสวนต้องตรวจสอบการอาชัฏ คือตรวจดูว่ามีผู้ขอให้จัดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำเรื่องต่าง ๆ ไว้ก่อนหรือไม่ โดยตรวจสอบจากบัญชีคุมอาชัฏทั้งบัญชีแบบตัวเลขและแบบตัวอักษร

๒.๑๕ คำนวณค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแจ้งผู้ขอให้ทราบ เมื่อทราบแล้วจึงดำเนินการออกไปส่งเงินค่าธรรมเนียม โดยออกเลขใบส่งทางคอมพิวเตอร์ กรณีสำนักงานที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ ส่วนสำนักงานที่

ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนออกไปสั่งเงินค่าธรรมเนียม โดยวิธีการเขียนด้วยมือและมอบให้ผู้ขอเข้าไปชำระเงิน

๓. จุดบริการที่ ๓ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่เอกสารบัญชีจดทะเบียน

๓.๑ เจ้าหน้าที่การเงินพิมพ์ใบเสร็จรับเงินทางคอมพิวเตอร์ กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ ส่วนสำนักงานที่ดินที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ให้เจ้าหน้าที่การเงินเขียนใบเสร็จค่าธรรมเนียมจากใบสั่งเงินค่าธรรมเนียม ที่ผู้ขออนุญาตยื่นให้ แล้วจึงรับเงินค่าธรรมเนียมจากผู้ขอ แล้วแจ้งให้ผู้ขอไปใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมไปยื่นให้เจ้าหน้าที่สอบสวนที่เป็นผู้ดำเนินการ ให้ที่ช่องบริการเดิม

๓.๒ เจ้าหน้าที่เอกสารบัญชีจดทะเบียน ดำเนินการจัดทำหนังสือสัญญา ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทจำนอง จำนองเฉพาะส่วน จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้ทำในรูปแบบ หนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญา จำนองที่ดิน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเพิ่มหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี

กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองหลายลำดับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุคำว่า “ลำดับที่สอง หรือลำดับที่สาม ฯลฯ” ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หนังสือสัญญาและสารบัญชีจดทะเบียนด้วย

(๒) การจดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนอง แก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) โอนสิทธิการรับจำนอง ปลอดจำนอง ระบุจำนอง (ปลอดจำนอง) โอนชำระหนี้จำนอง แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ค.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

กรณีการจดทะเบียนจำนองประเภทอื่นต่อจากการจำนองซึ่งมีการจดทะเบียนไว้แล้วอีก โดยเป็นการจดทะเบียนจำนองเกี่ยวเนื่องในลำดับและครั้งต่อมาจากการจำนองเดิม ให้ระบุลำดับและครั้งต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนนั้น เช่น ขึ้นเงินจากจำนองลำดับที่สอง

ครั้งที่หนึ่ง, ขึ้นเงินจำนองลำดับที่สองครั้งที่สอง หรือ ผ่อนต้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่งไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง เป็นต้น

(๓) การจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้ผู้ขอขึ้นคำขอตามแบบ ท.ด.๕ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

(๔) การจดทะเบียนประเภทปลอดจำนอง กรณีจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาภายหลังคู่สัญญาตกลงให้สิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนอง ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “คู่สัญญาตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองโดยให้สิ่งปลูกสร้างพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่เป็นจำนวนเงิน บาท ตามสัญญาจำนองเป็นประกัน ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.”

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จดทะเบียนการจำนองและเพิ่มหลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนปลอดจำนองและปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนองเป็นรายการเดียวกันได้ โดยระบุในบันทึกข้อตกลงให้ชัดเจนว่าปลอดจำนองตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “ปลอดจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ. และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.”

(๕) การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง กรณีผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว เมื่อวันที่ เดือน.....พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้รับจำนองมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองหลังสัญญาฉบับผู้รับจำนองว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจ้างเอง ได้รับเงินค่าไถ่ถอนจากจ้างเองไว้เป็นการถูกต้องแล้ว ในวันที่

.....เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้รับจ้างเอง

ลงชื่อ ผู้จ้างเอง

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่ถอนจากจ้างเอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญา
จ้างเองทุกฉบับว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจ้างเอง ได้รับเงินจากผู้จ้างเองเป็นเงิน.....บาท
(.....) ไถ่ถอนจากจ้างเองเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ส่วนโฉนดที่ดิน
เลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการจ้างเองอยู่ตามสัญญาจ้างเองฉบับลงวันที่.....
เดือน พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ ผู้รับจ้างเอง

ลงชื่อ ผู้จ้างเอง

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จดทะเบียนการจ้างเองและการ
จ้างเองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนไถ่ถอน
จากจ้างเอง และไถ่ถอนจากจ้างเองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียน
ไถ่ถอนเป็นรายการเดียวกันได้ โดยให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “ไถ่ถอนจากจ้างเองตามสัญญา
จ้างเอง ฉบับลงวันที่...เดือน พ.ศ. และสัญญาจ้างเองเพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่
เดือน พ.ศ.”

๓.๓ การแก้ไขในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทจ้างเอง ในช่องผู้ให้สัญญา
ให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลข

ลำดับกำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนคำว่า “ผู้รับจ้าง” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีประเภทใดก่อนจากจ้าง ในช่องผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อผู้รับจ้างลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้รับจ้าง” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาเมื่อเขียนชื่อเจ้าของแล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ใดก่อน” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

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

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนในแต่ละประเภท ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างและแบบในภาคผนวก

๔. จดบริการที่ 4 ขั้นตอนของพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

๔.๑ ให้ผู้กรณีตรวจสอบความถูกต้องของข้อความในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงก่อนลงนามในคำขอ หนังสือสัญญา หรือบันทึกข้อตกลงนั้น

การลงลายมือชื่อของผู้ขอและผู้กรณีให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือด่างแขน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

๔.๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

๔.๓ ตรวจสอบสาระสำคัญที่เจ้าหน้าที่สอบสวนได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมาขึ้นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

๔.๔ ตรวจสอบสารบบที่ดิน ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์ นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียน ผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อ ให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอ จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงาน เจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอ จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของ เจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

๔.๕ ตรวจสอบบัญชีอาัยความีการอาัยที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์ จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

๔.๖ ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอ จดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่

๔.๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอ ไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าเจ้าหน้าที่

กรณีที่ผู้กรณีได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของคู่มือและลงลายมือชื่อ คู่มือแล้วมาขึ้นด้วย ให้นำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ต่อท้ายสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม กำกับรอยต่อเท่านั้น ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบ ของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้าย” ด้วย

๔.๘ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจลงนามจดทะเบียน และประทับตราตำแหน่งใน หนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญจดทะเบียน แล้วจึงแจกหนังสือแสดงสิทธิใน ที่ดินและหนังสือสัญญาให้แก่ผู้กรณี

การจดทะเบียนจำนอง

ความหมาย

จำนอง หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (ป.พ.พ.มาตรา ๗๐๒)

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องจำนองไว้ตามมาตรา ๗๐๒ ถึงมาตรา ๗๔๖
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

ประเภทการจดทะเบียน

๑. จำนอง หมายถึง การจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลัง หรือที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนนั้นจำนองพร้อมกัน

๒. จำนองเฉพาะส่วน หมายถึง การจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของรวมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคนไม่ใช่เจ้าของทั้งหมด จำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย

จำนองเฉพาะส่วน ผู้จำนองสามารถจำนองได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของรวมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยยินยอมหรือให้ถ้อยคำแต่อย่างใด

๓. จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง การจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว แต่ผู้รับจำนองเห็นว่าทรัพย์สินที่จำนองไว้เดิมราคาไม่คุ้มกับหนี้ที่จำนองหรือด้วยเหตุผลอื่น จึงให้นำทรัพย์สินอื่นมาจำนองเพิ่ม เพื่อให้คุ้มกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่นตามสัญญาจำนองเดิม

การจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินที่จ้างเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นคนเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินที่จ้างเดิมหรือคนละคนก็ได้ นอกจากนี้ข้อสังหาริมทรัพย์ที่จ้างไว้เดิมกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจ้างเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นชนิดเดียวกันหรือคนละชนิดก็ได้ เช่น เดิมจ้างที่ดินมีโฉนดไว้ ต่อมาสร้างปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ก็ได้ แต่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินต่างนำทรัพย์สินของตนมาประกันหนี้ร่วมกันในมูลหนี้รายเดียวกัน ผลของการจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ในทางกฎหมายจึงเท่ากับเข้าเป็นลูกหนี้ร่วมกัน และผลทางทะเบียนที่ดินเท่ากับจ้างร่วมกัน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ การจ้างเพิ่มหลักทรัพย์นั้น ทุนทรัพย์ที่จ้างไม่เพิ่มแต่หลักประกันเพิ่ม

๔. **ไถ่ถอนจากจ้าง** หมายถึง กรณีที่ได้ชำระหนี้ที่จ้างเป็นประกันโดยสิ้นเชิงแล้ว การจ้างจึงระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่จดทะเบียนก็สามารถใช้บังคับในระหว่างกันได้ แต่ถ้าจะให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๕. **แบ่งไถ่ถอนจากจ้าง** หมายถึง กรณีจ้างที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้ร่วมกันตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป หรือจ้างที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจ้างเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินนั้นออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจ้างรอบคุดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจ้างรอบคุดอยู่ตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป ต่อมาได้มีการชำระหนี้อันจ้างเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจ้างยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจ้างไป ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจ้างเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่

การจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจ้างจะทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้

๖. **ไถ่ถอนจากจ้างบางราย** หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้หลายราย แต่การจ้างแต่ละรายนั้นได้จ้างไว้ในลำดับเดียวกัน หากลูกหนี้ได้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจ้างรายใดรายหนึ่งเสร็จสิ้นแล้วยอมทำให้การจ้างในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไปด้วย จึงเท่ากับว่าเป็นการไถ่ถอนจากจ้างบางราย ส่วนการจ้างรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม (การที่ลูกหนี้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้รายหนึ่งรายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้น ๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบหรือก่อให้เกิดความ

เสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองบางราย จึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้คำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด)

๙. **ขึ้นเงินจากจำนอง** หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาคู่กรณีตกลงเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม จึงมาจดทะเบียนเพิ่มวงเงินที่จำนอง โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิม ทั้งเป็นมูลหนี้เดียวกันกับสัญญาจำนองเดิม (หากหนี้ต่างรายกันขึ้นเงินจากจำนองไม่ได้ จะต้องจำนองอีกลำดับหนึ่ง)

ในการขึ้นเงินจากจำนอง หากมีการคิดดอกเบี้ยในวงเงินที่เพิ่มขึ้นต่างไปจากสัญญาจำนองเดิมก็ทำได้

การขึ้นเงินจากจำนองจะขึ้นกี่ครั้งก็ได้ โดยระบุจำนวนครั้งต่อท้ายประเภท เช่น “ขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง” เป็นต้น

๑๐. **ผ่อนผันเงินจากจำนอง** หมายถึง กรณีมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม และคู่กรณีตกลงลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิมลง จึงมาจดทะเบียนผ่อนผันเงินจากจำนอง

การผ่อนผันเงินจากจำนองจะมีการผ่อนผันสักกี่ครั้งก็ได้ โดยระบุจำนวนครั้งต่อท้ายประเภท เช่น “ผ่อนผันเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง” เป็นต้น

๑๑. **ลดเงินจากจำนอง** หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงลดวงเงินจำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม

๑๒. **ปลดจำนอง** หมายถึง กรณีมีการจำนองที่ดินไว้ร่วมกันตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์อันมีผลให้เป็นการจำนองที่ดินรวมหลายแปลง หรือเดิมจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดยู่ตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลง (แต่ไม่ทั้งหมด) ที่มีการจำนองครอบติดยู่ พ้นจากการจำนองโดยไม่ลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกัน ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังมีการจำนองครอบติดยู่ตามเดิมในวงเงินเดิม หรือกรณีที่มีการจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง ในขณะที่

จดทะเบียนแบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินบางแปลงที่แยกออกไปปลดจำนอง บางแปลง
ครอบจำนองก็ทำได้เช่นเดียวกัน

๑๑. โอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อ
เป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้โอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง
เพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน ซึ่งมีผลเท่ากับการไถ่ถอนจากจำนอง แล้วขายให้ผู้รับ
จำนอง

ในการโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยหรือสูงกว่า
จำนวนเงินที่จำนอง ถ้าคู่กรณีตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนอง
อาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ ถ้าคู่กรณีตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่
จำนองหนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน

๑๒. หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง หมายถึง กรณีที่จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้
แล้ว ต่อมาลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองจึงฟ้องศาลบังคับจำนองและ
เรียกเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ โดยพิสูจน์ต่อศาลตามเงื่อนไขที่ประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ มาตรา ๘๒๕ บัญญัติไว้ จนศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ทรัพย์สินที่จำนองหลุด
เป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง ดังนั้น การจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากจำนองจะต้องมีคำสั่งหรือ
คำพิพากษาของศาลมาแสดง แต่ไม่ใช่คำพิพากษตามยอมที่คู่ความตกลงกันเองว่า ให้เอาทรัพย์สิน
ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ โดยไม่ได้พิสูจน์ต่อศาลตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด การที่มีคำพิพากษา
ตามยอมเช่นนี้ นำเป็นการโอนชำระหนี้จำนอง

๑๓. โอนสิทธิการรับจำนอง หมายถึง กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนจำนองไว้
แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งมี
ผลทำให้สิทธิการรับจำนองที่ได้จำนองเพื่อประกันหนี้ที่โอน ตกไปได้แก่ผู้รับโอนสิทธิ
เรียกร้องนั้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๐๕ (การที่สิทธิรับจำนองตกไปยังผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง
เป็นการตกไปตามผลของกฎหมาย ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ไม่จดทะเบียน
จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๘๔๖)

๑๔. ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) หมายถึง การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็น
ประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองตกลงปลดจำนอง กล่าวคือ ให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนอง
ไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน หนี้ที่จำนองเป็น

ประกันยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน การปลดจำนองจึงทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด

๑๕. ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) หมายถึง กรณีจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองหรือถอนจำนอง จนศาลได้สั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองหรือถอนจำนอง การจำนองย่อมระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๔ (๕) ในการจดทะเบียนให้แก่ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดของศาลเช่นนี้ เนื่องจากเมื่อศาลขายทอดตลาดการจำนองย่อมระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมายแล้ว ดังนั้น ไม่ว่าผู้ที่ซื้อได้จะเป็นผู้รับจำนองหรือเป็นบุคคลอื่นก็ตาม ผู้ซื้อย่อมได้อสังหาริมทรัพย์นั้นไปโดยไม่มีการจำนองติดไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้จำนองระงับสิ้นไปเสียก่อน โดยจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) แล้วจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลให้แก่ผู้ซื้อได้ต่อไป

๑๖. ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนอง ในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้เป็นบุคคลคนเดียวกัน หนี้ย่อมเคลื่อนกลิ้งกัน การจำนองจึงระงับสิ้นไป

เนื่องจากการที่หนี้ระงับด้วยการเคลื่อนกลิ้งกันเช่นนี้ เป็นเรื่องสิทธิและความรับผิดชอบในหนี้ตกอยู่กับบุคคลคนเดียวกัน ดังนั้น ในการจดทะเบียนประเภทนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนโอน เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้รับจำนองเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นเสียก่อนแล้วจึงจดทะเบียนระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)

๑๗. แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน หมายถึง การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่มีสาระสำคัญ เช่น แก้ไขอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ ๑๔ ต่อปี เป็นร้อยละ ๑๕ ต่อปี หรือเดิมจำนองเป็นประกันหนี้ของนาย ก. และนาย ข. ต่อมาแก้ไขโดยเลิกประกันหนี้ของนาย ก. คงประกันหนี้ของนาย ข. เพียงผู้เดียว หรือเดิม นาย ก. และนาย ข. จำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้ที่นาย ก. และนาย ข. กู้ร่วมกัน ต่อมาตกลงกันให้ที่ดินส่วนของ ก. พ้นจากการจำนองส่วนที่ดินของนาย ข. ยังคงจำนองอยู่ตามเดิมในวงเงินจำนองแล้วแต่จะตกลงกัน (การแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันโดยเพิ่มตัวลูกหนี้ ทำไม่ได้)

๑๘. **แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)** หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น เปลี่ยนตัวลูกหนี้เป็นการแปลงหนี้ใหม่

๑๙. **จำนองลำดับที่สอง หรือลำดับที่สาม ฯลฯ** หมายถึง กรณีเจ้าของได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหนึ่งแล้วยังมีได้มีการไถ่ถอน ในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมอีกหรือจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่งก็ยอมทำได้ โดยดำเนินการเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองเว้นแต่ให้ระบุคำว่า ลำดับที่สอง หรือ ลำดับที่สาม ฯลฯ ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองในสัญญาและสารบัญจดทะเบียน

การจำนองลำดับที่สอง กรณีที่เป็นผู้รับจำนองคนเดิม ปกติจะเป็นเรื่องจำนองเป็นประกันหนี้ต่างรายการหรือเป็นหนี้คนละชนิดกันกับหนี้จำนองเป็นประกันไว้เดิม ถ้าประกันหนี้เหมือนกันแต่เป็นการเพิ่มวงเงิน ก็จะจดทะเบียนในประเภทขึ้นเงินจากจำนอง

การจำนองจะมีกี่ลำดับก็ได้ และถ้ามีการไถ่ถอนจากจำนองจะไถ่ถอนลำดับใดก่อนหรือหลังก็ได้

๒๐. **โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง** หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองถึงแก่กรรม ทายาทของผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มาขอรับมรดกสิทธิการรับจำนอง

๒๑. **เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)** หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธุรกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน

๒๒. **โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)** หมายถึง กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง โดยมีกฎหมายบัญญัติให้ทรัพย์สินของผู้จำนองที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ ตกเป็นของกองทุนที่รับภาระการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้เช่น โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๓/๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)

๒๓. โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) หรือ โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน) หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่สืบเนื่องมาจากที่ได้มีการโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ (สถาบันการเงินต้องเป็นสถาบันการเงินตามความหมายในประกาศกระทรวงมหาดไทย

สาระสำคัญ

- สัญญาจ้างเป็นการเอาทรัพย์สินมาประกันการชำระหนี้ในการจ้างจึงต้องมีหนี้ที่จ้างเป็นประกัน ส่วนสัญญาจ้างเป็นการเอาทรัพย์สินมาประกันการชำระหนี้ที่จ้างเป็นประกันดังกล่าว การจ้างจึงประกอบด้วย หนี้ที่จ้างเป็นประกันอันถือว่าเป็นส่วนประจักษ์กับสัญญาจ้างอันถือว่าเป็นส่วนอุปกรณ์ ดังนั้น การจ้างขึ้นอยู่กับหนี้ ถ้าหนี้ระงับสิ้นไป การจ้างก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

- ผู้รับจ้างมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างก่อนเจ้าหนี้สามัญ ผู้รับจ้างบังคับชำระจากทรัพย์สินที่จ้างได้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่จ้างจะโอนไปให้แก่บุคคลใด การจ้างจึงเป็นทรัพย์สินที่ติดติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จ้าง (ป.พ.พ. มาตรา ๙๐๒)

- ทรัพย์สินที่จ้างได้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๙๐๓ แต่ทรัพย์สินที่จดทะเบียนจ้างต่อเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๑) ซึ่งได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเกี่ยวกับที่ดินนั้นด้วย (ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕) ส่วนสังหาริมทรัพย์ต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนดไว้

- ที่ดินที่จ้างได้ ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว อันได้แก่ มีโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข. แบบหมายเลข ๓) ถ้าออกก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดินต้องแจ้ง ส.ค. ๑)

- ที่ดินที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ จำนวนได้ แต่ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๑๒๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๕๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๑๗๖/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๕๘)

- ที่ดินที่มีใบจองยังจำนองไม่ได้ เพราะผู้เป็นเจ้าของเท่านั้นที่จำนองได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕)

- ที่ดินที่ห้ามโอน เช่น ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ มาตรา ๑๒ แห่ง พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เป็นต้น ผู้เป็นเจ้าของสามารถจำนองได้ เนื่องจากการจำนองเป็นการประกันการชำระหนี้มิใช่เป็นการโอน แต่กฎหมายดังกล่าวได้มีบัญญัติให้ที่ดินที่ห้ามโอนไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีภายในกำหนดห้ามโอน ผู้รับจำนองจึงไม่อาจบังคับจำนองภายในกำหนดห้ามโอน ต้องรอให้พ้นกำหนดห้ามโอนไปก่อนจึงบังคับจำนองได้

- ที่ดินที่จำนองได้ต้องขออนุญาต ได้แก่

(๑) ที่ดินที่ได้รับ ตาม พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๗ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง (มาตรา ๒๕ พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๗)

(๒) ที่ดินที่ได้รับ ตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๘ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย (มาตรา ๒๘ แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๗)

- ผู้ที่จะจำนองได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่จำนองเท่านั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕) และต้องเป็นเจ้าของในขณะที่จำนอง เพียงแต่มีสิทธิเป็นเจ้าของในภายหน้าจะจำนองไม่ได้ เช่น ในระหว่างเช่าซื้อ ไม่อาจเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อมาจำนองได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๓/๒๕๐๔)

- บุคคลมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๖) เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ได้จดทะเบียนให้ นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน นาย ก. มีสิทธิจำนองที่ดินได้ แต่ต้องอยู่ภายในเงื่อนไขว่า นาย ข. ยังคงมีสิทธิเก็บกินอยู่ กรณีเช่นนี้ถ้ามีการบังคับจำนองขายทอดตลาด ผู้ที่ซื้อไปก็ต้องซื้อภายในเงื่อนไข คือสิทธิเก็บกินยังคงติดไปด้วย

- ผู้จ้างจะเป็นตัวลูกหนี้เองหรือคนอื่นก็ได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕)
 - การจ้างต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๔)
- มิฉะนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ (ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๕)

- ตาม ป.พ.พ. ได้กำหนดข้อความที่จะลงในสัญญาจ้าง ดังนี้

(๑) ต้องระบุทรัพย์สินที่จ้าง (มาตรา ๗๐๔)

(๒) ต้องระบุจำนวนเงินเป็นเรือนไทยเป็นจำนวนแนตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจ้างนั้นตราไว้เป็นประกัน (มาตรา ๗๐๘)

(๓) มีข้อความบางอย่างที่กฎหมายห้ามตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ (มาตรา ๗๑๑) ได้แก่

(ก) ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจ้างเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จ้าง

(ข) ให้จัดการแก่ทรัพย์สินที่จ้างเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจ้าง ข้อห้ามตามมาตรา ๗๑๑ เป็นข้อห้ามมิให้ตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ แต่ถ้าหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วคู่กรณียอมตกลงกันได้ เช่น เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วผู้จ้างซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจ้าง จึงตกลงโอนที่ดินที่จ้างไว้นั้นให้แก่ผู้รับจ้างเพื่อเป็นการชำระหนี้ยอมทำได้ โดยจดทะเบียนในประเภทโอนชำระหนี้จ้าง เป็นต้น

- ข้อตกลงทำนองว่า “ถ้าเอาทรัพย์สินจ้างหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจ้างออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงินที่ขาดจนครบ หรือยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่นนอกจากที่จ้างนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ” แม้ข้อตกลงนี้จะขัดต่อมาตรา ๗๑๓ แห่ง ป.พ.พ. แต่มาตรา ๗๑๓ ไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวยอมใช้บังคับได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๓/๒๔๘๐ และ ๑๖๘/๒๕๑๘)

- ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๖ การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้อย่างใด ๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจ้างหรือหนี้อื่นจ้างเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำขอร้องของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก กรณี

ดังกล่าว กฎหมายไม่บังคับให้ต้องจดทะเบียนเพียงแต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ถ้าจะยกขึ้นต่อสู้ในระหว่างคู่กรณีกันเองย่อมทำได้ ไม่เป็นการต้องห้าม ดังนั้น การจดทะเบียนที่เกี่ยวกับกรณีดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง แกะไขหนี้จำนองเป็นประกัน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) จึงเป็นการจดทะเบียนเพื่อยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น มิใช่เป็นแบบของนิติกรรมที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนดังเช่นการจำนองซึ่งถ้าไม่จดทะเบียนจะตกเป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๑๓/๒๔๘๐ จำนองที่ดินกันแล้ว ผู้จำนองทำสัญญาพิเศษให้ไว้แก่ผู้รับจำนองว่า ถ้าเอาที่ดินจำนองขายทอดตลาดได้เงินน้อยกว่าที่ค้างชำระ ผู้จำนองจะให้ใช้จนครบสัญญาเช่นนี้ ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญาเพิ่มเติมสัญญาจำนองฉบับนี้ แม้มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์ใช้ได้เพราะเหตุว่า สัญญาฉบับนี้ไม่เกี่ยวข้องกับการจำนองที่รายพิพาทอย่างใด เป็นแต่ข้อตกลงกันว่า ถ้าเอาทรัพย์สินที่จำนองขายทอดตลาดได้เงินไม่พอใช้ก็ยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่นขายใช้หนี้ได้จนครบ โดยมีได้มีการเอาทรัพย์สินอื่นนั้นมาตราเป็นประกันไว้ด้วย ทั้งตามสัญญาฉบับนี้ก็ไม่ทำให้โจทก์มีบุริมสิทธิในทรัพย์สินอื่นนั้น สัญญาฉบับนี้จึงสมบูรณ์โดยไม่ต้องจดทะเบียนตาม มาตรา ๗๑๔

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑๑/๒๔๘๑ ผู้จำนองชำระเงินให้แก่ผู้รับจำนองแล้ว แต่ไม่ได้จดทะเบียนการชำระหนี้ นั้น ผู้จำนองจะยกการชำระหนี้ขึ้นต่อสู้เจ้าหน้าที่ของผู้รับจำนองไม่ได้

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๖/๒๔๘๗ โฉนดทับที่ผู้อื่น บุคคลภายนอกได้รับจำนองจากผู้มีชื่อในโฉนดโดยสุจริต แม้ภายหลังเจ้าของที่ดินจะความผู้มีชื่อในโฉนดแล้ว ก็ไม่ทำให้สิทธิของผู้รับจำนองเสียไป คงยึดทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้จำนองได้

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๓/๒๔๘๗ ศาลขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีการจำนองผู้อื่นอยู่ โดยเจ้าพนักงานที่ดินคัดสำเนาโฉนดขาดรายการการจำนองโดยศาลและผู้รับซื้อไม่รู้ การจำนองก็คงติดไปด้วย.....

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑/๒๔๘๘ ที่ดินมือเปล่า มีผู้ลอบไปขอตรวจจากเจ้าพนักงาน แล้วเอาไปจำนองนั้น เมื่อผู้รับจำนองรับจำนองไว้โดยสุจริตและมีค่าตอบแทน ก็ย่อมใช้ยื่น เจ้าของที่ดินได้

แม้ศาลพิพากษาให้ทำลายตราจองแล้ว ผู้รับจำนองซึ่งได้สิทธิตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๒๕๕ วรรค ๒ ก็คงบังคับการจำนองเอาจากที่ดินนั้นได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕-๑๕๖/๒๔๘๘ ทำสัญญาขายที่ดินบางส่วน ภายหลังผู้ขาย เอาไปจำนอง ผู้ซื้อก็ฟ้องขอให้แบ่งแยกเพื่อโอนให้ตนตามสัญญาได้ ส่วนการจำนองก็คงคิดมา กับที่ดิน

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๕๕๑ ผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดร่วมกับผู้อื่น มีสิทธิจำนองที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น แต่ถ้าไปจำนองทั้งแปลงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น การจำนองนั้นผูกพัน เฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมคนนั้นเท่านั้น หาผูกพันส่วนของเจ้าของรวมคนอื่นไม่

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๐/๒๔๕๑ เดิมจดทะเบียนจำนองที่ไว้แก่เขา ภายหลังตกลง เปลี่ยนเป็นทำสัญญาจดทะเบียนขายฝาก ดังนี้ เป็นการแปลงหนี้จำนองเดิมเป็นขายฝาก สัญญา จำนองเดิมเป็นอันระงับสิ้นไปในตัว บังคับตามสัญญาขายฝากได้โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน เพิกถอนสัญญาจำนองเดิมเสียก่อน

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๕/๒๕๕๑ รับจำนองที่ดินจากผู้ที่ปลอมชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน การจำนองย่อมเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๕ โดยเป็นการสำคัญผิดในตัวตนบุคคลอันเป็น สาระสำคัญแห่งนิติกรรม

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๔๕๓ ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินร่วมกับผู้อื่น มีสิทธิจำนองเฉพาะส่วนของตนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๕/๒๕๕๓ มีผู้ทุจริตปลอมหนังสือเอาโฉนดที่ดินของเขา ไปจำนองไว้กับผู้ซื้อ โดยเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อแต่อย่างใด ดังนี้ ย่อมถือว่าผู้รับ จำนองไม่ได้ทรัพย์สินหรืออย่างใดในที่ดินนั้น จะยก ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ มาอ้างอิงไม่ได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองและเรียกให้ส่งโฉนดคืนได้

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๘/๒๕๕๔ เจ้าของที่ดินทำใบมอบฉันทะเพื่อยกที่ดินให้ผู้มีชื่อ แล้วผู้มีชื่อกลับเอาใบมอบฉันทะนั้นไปใช้ในการจำนองที่ดินนั้นแก่โจทก์ ดังนี้ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องบังคับจำนองแก่เจ้าของที่ดินนั้นได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕-๓๖๒/๒๕๕๕ ขอประกาศรับมรดกที่ดินของผู้อื่น เมื่อได้มาแล้วก็ยกให้อีกคนหนึ่ง คนที่ได้รับการยกให้ได้เอาที่ดินนั้นไปจำนองไว้แก่บุคคลภายนอก ถ้าการจำนองนี้กระทำการโดยสุจริต เจ้าของที่ดินก็ขอให้เพิกถอนการจำนองไม่ได้ คงเพิกถอนได้เฉพาะการรับมรดกและการโอนให้เท่านั้น

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๖/๒๕๐๐ ชื่อที่ดินมือเปล่าจากศาลขายทอดตลาด แม้จะซื้อโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีจำนองติดอยู่ จำนองก็ยังคงติดไปกับที่ดิน ผู้รับจำนองบังคับจำนองจากที่ดินนั้นได้

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๕/๒๕๐๒ จำนองที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญโดยจดทะเบียนที่อำเภอ ต่อมาออกโฉนดที่ดินนั้นแล้ว นำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองอีกรายหนึ่ง การจำนองรายแรกไม่ระงับ

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗/๒๕๐๖ ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้บิดาของผู้เยาว์ทำนิติกรรมจำนองที่ดินแทนผู้เยาว์เพื่อเอาเงินมาปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินของผู้เยาว์ และเปิดร้านขายผ้าเพื่อผลประโยชน์แต่บิดาไปจำนองที่ดินของผู้เยาว์เพื่อประกันหนี้บุคคลอื่น ไม่ใช่เพื่อประโยชน์แก่ผู้เยาว์ และมีได้นำเงินไปใช้จ่ายตามที่ศาลสั่งอนุญาตเลย การทำนิติกรรมจำนองเช่นนี้ย่อมไม่ผูกพันผู้เยาว์และทรัพย์สินที่จำนองนั้น

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗/๒๕๐๖ จำนองที่ดินมีโฉนดพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ด้านหนึ่งของที่ดินติดแม่น้ำท่าจีน มีที่งอกออกไปจากที่ดินที่จำนองด้วย เมื่อเวลาทำสัญญาจำนองและเวลาโอนที่ดินที่จำนองชำระหนี้แก่ผู้รับจำนอง ผู้จำนองมิได้แสดงเจตนาสงวนที่งอกนี้ไว้เลย ดังนี้ ผู้รับจำนองย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่งอกนี้ด้วย

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๐/๒๕๐๗ เจ้าของที่ดินลงชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความเพื่อนำที่ดินไปแบ่ง ผู้รับมอบอำนาจกลับนำไปกรอกข้อความว่ามอบอำนาจให้จำนองและได้นำไปจำนองแก่ผู้อื่น ดังนี้ ผู้รับจำนองทำการรับจำนองโดยสุจริตแล้ว เจ้าของที่ดินจะอ้างความประมาทเลินเล่อของตนเป็นเหตุให้หลุดพ้นความรับผิดชอบไม่ได้

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๒/๒๕๐๓ ลูกหนี้จำนองที่ดินโดยปรากฏว่าในขณะที่จำนองที่ดินแปลงนั้นมีที่งอกริมตลิ่ง เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วลูกหนี้จึงได้โอนที่ดินจำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการตีใช้หนี้เช่นนี้ ผู้รับจำนองย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินงอกด้วย

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๔/๒๕๐๓ จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินแปลงหนึ่งแก่โจทก์เมื่อจำนองแล้ว จำเลยที่ ๓ ได้กรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงนั้นไปด้วยการครอบครองปรปักษ์ แต่ยังมีได้จดทะเบียน ดังนี้ โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินแปลงนั้นได้ แม้ส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงนั้นตกเป็นของจำเลยที่ ๓ แล้ว และจำเลยที่ ๓ มิได้เป็นลูกหนี้โจทก์ก็ตาม ทั้งนี้เพราะสิทธิจำนองเป็นสิทธิครอบเหนือนิติสัมพันธ์ทั้งหมด.....

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๔/๒๕๐๕ มอบอำนาจให้ไปจำนองและมอบโฉนดให้ไว้ตราใบไต่ถามที่ยังมิได้ไปจดทะเบียนจำนอง การจำนองก็ยังไม่ขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะยังมิได้ทำตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ เมื่อผู้มอบอำนาจตาย ใบมอบอำนาจย่อมระงับไป ผู้ที่ได้รับโฉนดไว้ไม่มีสิทธิยึดโฉนดไว้ได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕/๒๕๑๑ จำนองที่ดินไว้ ต่อมาได้ยกที่ดินตีใช้หนี้ แม้จะมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองและทายาทซึ่งได้ครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ สิทธิไถ่ถอนจึงระงับไป

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๑๒ จำเลยที่ ๒ ยอมผูกพันตนเองเพื่อประกันการชำระหนี้ซึ่งจำเลยที่ ๑ เป็นลูกหนี้โจทก์ โดยมอบโฉนดที่ดินและใบมอบฉันทะซึ่งลงชื่อแล้วให้โจทก์ไว้เพื่อจดทะเบียนจำนอง เมื่อมิได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องตามกฎหมาย สัญญาจำนองย่อมตกเป็นโมฆะ

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกร่วมกัน จำเลยไปขอรับโอนมรดกและใส่ชื่อตนแต่ผู้เดียวในโฉนด และนำที่ดินดังกล่าวไปจำนองแก่ธนาคารโจทก์ซึ่งได้รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนี้ นิติกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา ผู้ร้องจะกันส่วนของผู้ร้องจากจำนวนเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจากการบังคับจำนองหาได้ไม่

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕/๒๕๑๔ จำเลยเอาที่ดินมือเปล่าของผู้ร้องไปออก น.ส.๓ เป็นของตนแล้วเอาไปจำนองไว้กับโจทก์ เมื่อศาลพิพากษาให้เพิกถอน น.ส.๓ โดยฟ้องว่าเป็น ที่ดินของผู้ร้องแล้ว แม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการจำนองและรับฟังว่าโจทก์รับจำนอง โดยสุจริต โจทก์ก็ไม่มีสิทธิที่จะบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินนี้

๒๖. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๑๕/๒๕๑๕ ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันเองโดย มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ซื้อจะได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ นั้นมาโดยความสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว ก็ยกขึ้นเป็นข้อ ต่อสู้โจทก์ผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้จากจำเลย และมีการจดทะเบียนการจำนองถูกต้อง ตามกฎหมายโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตไม่ได้

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๑๖ อำเภอดำรงโยธาออกใบแทนหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทให้เจ้าของที่ดิน จนกระทั่งสำนักงานที่ดินได้ออกโฉนดให้เจ้าของ ที่ดินแล้ว ย่อมถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกไปตามบทบัญญัติ ของประมวลกฎหมายที่ดิน การที่เจ้าของที่ดินนำดินฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ถูก ยกเลิกไปนั้นไปจำนองที่พิพาท แล้วต่อมานำที่ดินนั้นพร้อมโฉนดไปขายฝากไว้กับผู้อื่นอีก และไม่ไถ่คืนในกำหนด ดังนี้ การจำนองไม่มีผลบังคับแก่ที่พิพาท ผู้รับจำนองจะฟ้องให้ผู้ซื้อ ที่พิพาทไถ่ถอนการจำนองหาได้ไม่

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๒๑/๒๕๑๖ ผู้ที่มีใจเจ้าของทรัพย์ ย่อมไม่มีสิทธิที่จะนำ ทรัพย์นั้นไปจำนอง

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๒/๒๕๑๗ จำเลยลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้ กรอกข้อความ เป็นเหตุให้ผู้อื่นนำใบมอบอำนาจไปทำการจำนองที่ดินของจำเลยไว้กับโจทก์ โจทก์รับจำนองโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิจำนองโดยชอบด้วยกฎหมาย สัญญาจำนองหากเป็นโมฆะไม่ จำเลยต้องรับผิดชอบหนี้

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๕/๒๕๑๗ โจทก์จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับจำเลย เป็นการอำพรางการจำนอง นิติกรรมอันแรกคือสัญญาขายฝากย่อมเป็นการแสดงเจตนาโดย สมรู้กับคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามที่แสดงเจตนาออกมาจึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ ส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาจำนองที่ถูกอำพรางไว้โดยนิติกรรมอันแรกนั้น ต้องบังคับตาม บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยนิติกรรมที่ถูกอำพรางไว้ตามมาตรา ๑๕๕ วรรคสอง เมื่อการ

จำนองมิได้จดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายจึงเรียกไม่ได้ว่าเป็นการจำนอง แต่เป็นเพียงการกู้เงินที่โจทก์กู้จากจำเลยโดยมอบที่ดินให้จำเลยยึดถือไว้เป็นประกันและถือได้ว่าเอกสารการขายฝากเป็นนิติกรรมสัญญากู้เงินที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างโจทก์จำเลยเท่านั้น เมื่อโจทก์ฟ้องขอเงินมาไถ่คืนก็เท่ากับโจทก์ขอให้ชำระหนี้เงินกู้ จำเลยมีหน้าที่รับชำระและคืนที่ดินเป็นประกันให้โจทก์ไป

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๘/๒๕๑๘ การมอบโฉนดที่ดินให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้โดยไม่จดทะเบียนจำนองตามมาตรา ๗๑๔ จึงไม่ถือว่าเป็นการจำนองตามกฎหมาย และแม้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวจะเป็นสังหาริมทรัพย์ แต่การส่งมอบโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้มิได้กระทำโดยเจตนาจะใช้เอกสารนั้นเป็นประกันการชำระหนี้โดยการเอาเอกสารนั้นออกขายทอดตลาดเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ จึงไม่เป็นการจำนำ

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๘/๒๕๒๔ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึดเฉพาะส่วนที่เกินจำนวน ๖ ไร่ ๕๓ ตารางวา โดยอ้างว่าจำเลยที่ ๒ มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดดังกล่าวเพียง ๖ ไร่ ๕๓ ตารางวาเท่านั้น เมื่อตามคำร้องและข้อเท็จจริงปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นอยู่ด้วย ศาลก็ต้องยกคำร้องของผู้ร้อง เพราะกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมแต่ละคนนั้นย่อมครอบไปเหนือทรัพย์สินทั้งหมดจนกว่าจะมีการแบ่ง

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๑๐/๒๕๒๔ บ้านเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงนั้น ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานเป็นอย่างอื่น ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใดย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น การจำนองหรือการโอนที่ดิน ถ้าหากไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขว่าการจำนองหรือการโอนไปโดยไม่รวมถึงบ้านอันเป็นส่วนควบของที่ดินแล้ว ก็ต้องถือว่าได้จำนองหรือโอนบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้นด้วย โดยไม่จำเป็นต้องระบุว่าการจำนองหรือโอนนั้นให้รวมถึงที่สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นด้วย

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๐๘/๒๕๒๕ จำเลยเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนด แม้จะฟังว่าเป็นการมีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องด้วย จำเลยก็มีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ร้องในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของผู้ร้อง และผู้ร้องอยู่ในฐานะเป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อ เมื่อจำเลยได้นำที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างไปจำนองไว้แก่โจทก์ การจำนองย่อมมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของผู้ร้องด้วย ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ปล่อยทรัพย์สินดังกล่าวที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๘/๒๕๒๘ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๔ วรรคแรก การยึดที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) จะถือเป็นการยึดตามกฎหมายเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งการยึดต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาและเจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอ ผู้มีหน้าที่เกี่ยวกับที่ดินนั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอซึ่งเป็นนายทะเบียนควบคุมมิให้มีการโอน เปลี่ยนแปลง หรือก่อให้เกิดสิทธิอย่างอื่นในที่ดินที่ถูกยึดดังกล่าว และตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๕ (๑) หมายความว่า การโอน เปลี่ยนแปลง และก่อให้เกิดสิทธิแก่ที่ดินหรือทรัพย์สินที่ถูกยึดหลังจากทำการยึดไว้โดยชอบแล้วเท่านั้น

ผู้ร้องได้รับจำนองที่ดินซึ่งยังไม่ถูกยึดโดยชอบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๕ (๑) หากผู้ร้องไม่ทราบที่ดินถูกยึดและรับจำนองโดยสุจริต ก็มีผลบังคับใช้จนโจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษากับเจ้าพนักงานบังคับคดีได้

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๑๑/๒๕๓๓ เมื่อการจำนองที่ดินพิพาทระหว่าง ล. เจ้าของเดิม ผู้จำนองกับจำเลยที่ ๑ ผู้รับจำนองไม่มีผลตามกฎหมายเสียแล้ว จำเลยที่ ๑ ย่อมไม่มีอำนาจที่จะยึด น.ส.๓ สำหรับที่ดินพิพาทไว้ได้ ต้องส่งมอบแก่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่พิพาทที่แท้จริง

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๔๑/๒๕๓๓ ที่ดินพิพาทมีโฉนดของผู้ร้องเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๔๐๘ ซึ่งโจทก์เป็นผู้รับจำนองไว้โดยชอบในขณะที่มี น.ส.๓ เป็นหลักฐานโดยมีชื่อผู้จำนองเป็นเจ้าของ การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป โจทก์ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองเอาที่ดินทั้งสองแปลงได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และ ๗๐๒ วรรคสอง การที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในภายหลังแม้จะได้มาโดยสุจริตก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๕๑/๒๕๓๔ จำเลยเป็นผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และครอบครองทำกินในที่ดินพิพาท ได้นำที่ดินพิพาทไปจำนองแก่โจทก์ แม้ต่อมาผู้ร้องได้เข้าแย่งการครอบครองในที่ดินพิพาทจนได้สิทธิดีกว่าจำเลยก็ตาม แต่ก็เป็นเวลาหลังจากที่จำเลยได้จำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ นอกจากนี้การจำนองก็เป็นทรัพย์สินที่ติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง โจทก์ผู้รับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิยึดที่ดินพิพาทเพื่อบังคับคดีได้ ผู้ร้องไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ดินพิพาท

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๓๕ ผู้ร้องซื้อที่พิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่มาตรา ๑๓๓๐ บัญญัติเพียงว่า สิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีเจ้าของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่พิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย การจำนองย่อมคิดไปกับที่ดิน โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่พิพาทได้

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๘๘/๒๕๓๕ จำนองเป็นสัญญาอย่างหนึ่งซึ่งมีผลเมื่อมีการจดทะเบียนการจำนอง จึงต้องถือเอาวันทำสัญญาและจดทะเบียนการจำนองเป็นวันเริ่มต้นนับระยะเวลาที่จะขอเพิกถอนนิติกรรมตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๑๕ มิใช่ นับแต่วันแสดงความจำนงขอจดทะเบียนการจำนอง

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๔๗/๒๕๓๕ การจดทะเบียนการจำนองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนจะจดทะเบียนต้องประกาศ ๓๐ วัน เมื่อไม่มีผู้ใดคัดค้านทางสำนักงานที่ดินจึงจะจดทะเบียนให้ การที่โจทก์กับจำเลยที่ ๑ ได้ลงลายมือชื่อในสัญญาจำนองซึ่งยังไม่ได้ลงวันที่ตอนไปยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนทำนิติกรรมครั้งแรกนั้น สัญญาจำนองยังไม่สมบูรณ์ เพราะจำเลยที่ ๑ มิได้แสดงเจตนาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้จดทะเบียนการจำนองให้ โจทก์นำสัญญาจำนองดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เองฝ่ายเดียว โดยจำเลยที่ ๑ มิได้มอบอำนาจให้ทำเช่นนั้น สัญญาจำนองและการจดทะเบียนการจำนองจึงไม่มีผลตามกฎหมายที่จะผูกพันจำเลยที่ ๑ ให้ปฏิบัติตาม

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๖/๒๕๓๖ การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ แม้จะจดทะเบียนการจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยชอบ แต่เมื่อไม่มีมูลหนี้ที่ลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบ ผู้จำนองก็มีสิทธิขอให้ผู้รับจำนองจดทะเบียนปลดจำนองได้

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๓๐/๒๕๓๖ มีคนร้ายลักโจนที่ดินไปจาก ส. ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แล้วปลอมลายพิมพ์นิ้วมือของ ส. ในหนังสือมอบอำนาจ และใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมนั้นไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินต่อกันมาเป็นทอด ๆ น. เป็นผู้รับโอนที่ดินพิพาทคนหลังสุด เมื่อ ส. ฟ้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาททุกทอด จนในที่สุดศาลฎีกาได้พิพากษาเพิกถอนการโอนที่ดินพิพาท จึงต้องถือว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. เจ้าของเดิมมาโดยตลอด

แม้จำเลยรับจ้างอยู่ที่ดินพิพาทจาก น. ซึ่งมีใช้เจ้าของโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนทั้งได้จดทะเบียนโดยสุจริต ก็ไม่ใช่เหตุที่พึงจะยกขึ้นกล่าวอ้างยืนยันผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงได้ เมื่อจำเลยรับจ้างอยู่ที่ดินพิพาทไว้จากผู้ที่มีใช้เป็นเจ้าของที่แท้จริง การจ้างนั้นก็มิผูกพันผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงเพราะเป็นการฝ่าฝืน ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๘๖/๒๕๓๘ การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมด้วยใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้แก่โจทก์เพื่อจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ในการที่จำเลยนำเช็กไปขายลดแก่โจทก์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดให้นำไปจดทะเบียนจำนองได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็กไม่ได้ก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยมีเจตนาจะเอาทรัพย์สินจำนองเป็นประกันนั่นเอง เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องตามกฎหมาย สัญญาจำนองจึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๕ เดิม (มาตรา ๑๕๒) และมาตรา ๗๑๔ ทั้ง ป.พ.พ. บรรพ ๓ ไม่ได้บัญญัติไว้ในที่ใดให้มีสัญญาจะจำนองได้ เมื่อสัญญาจำนองตกเป็นโมฆะและสัญญาจะจำนองมีขึ้นไม่ได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่อาจอ้างอิงสัญญาดังกล่าวและไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับโจทก์เพื่อเป็นประกันหนี้ขายลดเช็ก

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๔๕/๒๕๓๘ จำเลยขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมี น.ส.๓ ให้แก่ผู้ร้องโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนสิทธิกันตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ แต่การที่ผู้ร้องได้รับการครอบครองแล้ว ผู้ร้องย่อมได้สิทธิครอบครองไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๓ และ ๑๓๗๘ เมื่อจำเลยผู้จำนองมิใช่เจ้าของที่ดินที่จำนองเป็นการต้องห้ามตามมาตรา ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผลโดยไม่ต้องคำนึงว่าธนาคารโจทก์รับจำนองโดยสุจริตหรือไม่

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๔๕/๒๕๓๕ ที่ดินพิพาทเป็นของผู้ร้องโดยเป็นมรดกตกทอดมาจาก ข. มารดาผู้ร้อง หลังจาก ข. ตาย บิดาจำเลยได้ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วได้จดทะเบียนยกให้จำเลย แล้วจำเลยนำไปจดทะเบียนจำนองแก่โจทก์ ดังนี้ แม้หนังสือรับรองการทำประโยชน์จะมีชื่อจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานเบื้องต้นว่าจำเลยมีสิทธิเช่นนั้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๓ เมื่อผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทข้อสันนิษฐานดังกล่าวย่อมตกไป การที่จำเลยซึ่งมิใช่เจ้าของที่พิพาทนำไปจำนองแก่โจทก์ แม้โจทก์จะรับจำนองไว้โดยสุจริตก็ตาม หากมีสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ที่ดินในฐานะผู้รับจำนองไม่เพราะขัดต่อมาตรา ๗๐๕ จึงต้องปล่อยทรัพย์สินพิพาทไป

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๗๒/๒๕๔๐ ท. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินเพียงผู้เดียว ในเบื้องต้น ท.ยอมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นเจ้าของเพียงผู้เดียว เมื่อโจทก์คัดค้านว่า ที่พิพาทเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับ ท. โจทก์ต้องนำสืบให้เห็นตามข้ออ้างและต้องนำสืบด้วยว่าผู้ร้องรับจำนองไว้โดยไม่สุจริต เมื่อโจทก์นำสืบไม่ได้ ต้องถือว่าผู้ร้องรับจำนองโดยสุจริตตามมาตรา ๖ การจำนองย่อมสมบูรณ์และมีผลผูกพันที่ดินจำนองหมดทุกส่วน

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๖๓/๒๕๔๑ สิทธิจำนองเป็นทรัพย์สินที่ตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง และจะระงับสิ้นไปด้วยเหตุ ๖ ประการ ตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ ๒ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายพิพาทที่ซื้อจากผู้ตายไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคาร ก. ก่อนที่โจทก์จะฟ้องขอให้เพิกถอนการนองและหากฟังได้ว่าธนาคาร ก. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้รับจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายพิพาทไว้โดยสุจริตแล้วเช่นนี้ สัญญาจำนองย่อมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายและไม่ระงับสิ้นไป แม้จะมีคำพิพากษาของศาลให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายพิพาทระหว่างผู้ตายกับจำเลยที่ ๒ ก็ตาม คำขอของโจทก์ที่ขอให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างจำเลยที่ ๒ กับผู้ตายจึงไม่กระทบถึงสิทธิของธนาคาร ก. ผู้รับจำนองและมีผลบังคับได้

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๒๘/๒๕๔๒ สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและหนังสือต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกันระบุไว้ชัดเจนว่า จำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินไว้แก่โจทก์เพื่อเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินและหนี้สินอื่นซึ่งจำเลยที่ ๒ และหรือจำเลยที่ ๑ มีอยู่ต่อโจทก์ทั้งในเวลาที่ทำสัญญาและต่อไปในภายหน้า จำเลยที่ ๒ จึงเป็นผู้ประกันด้วยทรัพย์สินคือจำนอง สัญญาประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ จะยกเลิกเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงหลักประกันอย่างไรก็ได้

โจทก์และจำเลยที่ ๒ ทำบันทึกข้อตกลงระงับจำนอง (ปลดจำนอง) ระบุไว้ชัดว่า ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินจำนองพ้นจากการจำนองไปเพื่อนำไปยื่นขอรับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั้ง ๆ ที่โจทก์ยังมีได้รับชำระหนี้จากจำเลยที่ ๒ ดังนั้น ภาระหนี้สินที่จำเลยที่ ๒ มีต่อโจทก์จึงยังคงมีอยู่ตามเดิมตามหนังสือสัญญาจำนองเป็นประกันโดยข้อตกลง แม้จะเป็นการปลดจำนองก็เพียงแต่ทำให้โจทก์ไม่สามารถบังคับชำระหนี้เอาจากที่ดินที่จำเลยที่ ๒ นำมาจำนองเป็นประกันได้เท่านั้น แต่ภาระหนี้ในการประกันจำเลยที่ ๒ และที่ ๑ ยังคงมีอยู่ ซึ่งเป็นสัญญาอย่างหนึ่งที่จำเลยที่ ๒ ต้องผูกพันชำระหนี้แก่โจทก์

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๒๘/๒๕๔๒ การที่โจทก์ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้กรอกข้อความนับว่าเป็นความประมาทเลินเล่อ โจทก์ไม่อาจยกความบกพร่องของหนังสือมอบอำนาจมาอ้างให้เป็นที่ยุติโทษแก่ธนาคารจำเลยที่ ๑ ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริต แต่การที่จำเลยที่ ๑ และ ที่ ๒ ร่วมกันปลอมเอกสารว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ธ. บุตรโจทก์ ขายที่ดินพร้อมบ้านให้แก่จำเลยที่ ๒ แล้วจำเลยที่ ๒ โอนขายต่อให้จำเลยที่ ๑ จากนั้นจำเลยที่ ๑ ทำจำนองไว้แก่จำเลยที่ ๑ นั้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ก็ยังคงต้องรับผิดชอบโจทก์ในหนี้จำนอง และจำเลยที่ ๑ ผู้เป็นลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดชอบจำเลยที่ ๑ อยู่เช่นเดิม ศาลขอที่จะพิพากษาให้ที่ดินพร้อมบ้านกลับมาเป็นของโจทก์ได้โดยไม่ต้องให้เพิกถอนนิติกรรมทุกฉบับที่เกิดขึ้นเพราะเป็นการเกินจำเป็น

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส. ๓ ก. ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดจึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริต และไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินจึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๕๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง จึงไม่มีเหตุที่ผู้ร้องจะปฏิเสธไม่ส่งมอบต้นฉบับ น.ส. ๓ ก. ตามคำสั่งศาลชั้นต้น

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๐๖/๒๕๔๔ การที่โจทก์ฟ้องเพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ผู้ปลอมเอกสารโดยกรอกข้อความอันเป็นเท็จลงในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความว่า โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ มีอำนาจจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินของโจทก์โดยยอมให้จำเลยที่ ๑ เป็นผู้รับโอนในนามของจำเลยที่ ๑ ได้ด้วย ทำให้สามารถโอนที่ดินไปเป็นของตนเองได้ ถือได้ว่าจำเลยที่ ๑ เป็นบุคคลที่ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือที่ดินไว้ โจทก์สามารถฟ้องจำเลยที่ ๑ ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ แม้โจทก์จะมีส่วนประมาทเลินเล่อ

อย่างร้ายแรงก็ยังมีสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ได้ ในเมื่อที่ดินนั้นยังมีได้โอนเปลี่ยนมือไปเป็นของบุคคลอื่นยังอยู่ในวิสัยที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนโอนขายที่ทำขึ้นโดยปราศจากอำนาจได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๑

จำเลยที่ ๒ รับจ้างนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแก่จำเลยที่ ๑ ผู้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะนั้น แม้ขณะจดทะเบียนจ้างจำเลยที่ ๑ จะมีได้เป็นเจ้าของที่ดินที่จ้างอง แต่พฤติการณ์ของโจทก์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลยที่ ๑ ยึดถือไว้พร้อม น.ส.๓ ก. ทั้งยังมอบสำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประชาชนของโจทก์ไว้กับจำเลยที่ ๑ เป็นการกระทำที่เปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ นำเอกสารเหล่านั้นไปใช้ในกิจการอื่น ถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์จะยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์มาเป็นมูลเหตุฟ้องร้องจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจ้างองโดยสุจริตหาได้ไม่ หากสุจริตด้วยกันผู้ประมาทเลินเล่อย่อมเป็นผู้เสียเปรียบ การที่โจทก์มาฟ้องขอให้เพิกถอนการจ้างองจึงถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๒ และแม้ที่ดินจะต้องถูกโอนกลับไปเป็นของโจทก์ นิติกรรมจ้างองที่จำเลยที่ ๑ ก่อไว้ย่อมตกคิดมาด้วย

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕๒/๒๕๔๕ แม้ในสัญญาจ้างองที่ดินจะระบุข้อความว่าจ้างองเป็นประกันหนี้ซึ่งจำเลยผู้จ้างองมีต่อธนาคารโจทก์ผู้รับจ้างองในเวลานี้หรือที่จะมีขึ้นใหม่ในภายหน้าก็ตามแต่เมื่อหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประกันที่มีการจ้างองเป็นประกันได้ระงับสิ้นไปโดยจำเลยชำระเงินกู้ให้โจทก์ครบถ้วนแล้ว สัญญาจ้างองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๔ (๑) ทั้งในการทำสัญญาเบิกเงินเกินบัญชีโจทก์และจำเลยก็มีได้ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวว่าการจ้างองที่ดินเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชีการตีความถึงเจตนาของคู่สัญญาในกรณีมีข้อสงสัยเช่นนี้ ป.พ.พ. มาตรา ๑๑ ให้ตีความให้ทางที่เป็นคุณแก่คู่กรณีฝ่ายซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้นั้น กรณีต้องฟังว่าโจทก์จำเลยมิได้ตกลงกันให้นำสัญญาจ้างองที่ดินมาเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชี โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับจ้างองที่ดินเพื่อชำระหนี้เบิกเงินเกินบัญชี โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับจ้างองที่ดินเพื่อชำระหนี้เบิกเงินเกินบัญชีได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๓๖/๒๕๔๕ การที่จำเลยจดทะเบียนจ้างองที่ดินพิพาทไว้แก่โจทก์นั้นแท้จริงแล้วเป็นการจ้างองประกันหนี้ที่จำเลยมีต่อ ล. โจทก์ผู้รับจ้างองจึงมิได้เป็น

เจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่จำเลยต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ โจทก์จึงบังคับจำนองแต่จำเลยมิได้

๕๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๑๘/๒๕๔๕ แม้ ค. ชื่อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริตและได้โอนขายให้แก่ผู้ร้องโดยสุจริต แต่สิทธิของ ค. และผู้ร้องได้มาภายหลังจากที่จำเลยนำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองต่อโจทก์ไว้โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การจำนองจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์มีสิทธิที่จะบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินที่พิพาทของผู้ร้องได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง การที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาทมาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองไว้แล้ว แม้จะได้มาโดยสุจริตและได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ แต่ก็ไม่ได้ทำให้สิทธิของผู้ร้องที่มีอยู่เดิมเสียไป ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยที่ดินพิพาท

๕๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๓๕/๒๕๔๖ จำเลยกู้เงินโจทก์โดยทำสัญญาจำนองเป็นประกันไว้ และจำเลยได้รับเงินจากโจทก์แล้ว จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ แม้ที่ดินที่จำนองเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับภริยา และจำเลยทำสัญญาจำนองโดยไม่ได้รับความยินยอมจากภริยาโจทก์ก็ตาม คงมีผลเพียงว่าภริยาจำเลยอาจฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมจำนองนั้นได้ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๔๘๐ แต่ตราบไคสัญญาจำนองยังไม่ถูกศาลเพิกถอน ย่อมยังคงมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

ค่าธรรมเนียม

- ค่าจดทะเบียนการจำนอง ร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ)

- ค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๗) (ข) (ธนาคารที่รัฐมนตรีกำหนดได้แก่ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารพาณิชย์และบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๓๔)

- ค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะในกรณีที่ต้องจัดการบริหารสินเชื่อบริษัทหรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชบัญญัติการจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อบริษัท พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อบริษัทด้วยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้จดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ซ)

- ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัทที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ.๒๕๔๐ เป็นผู้จดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฅ)

- ค่าจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ญ)

- ค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

- ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และการจำนองห้องชุด ร้อยละ ๐.๐๑ กรณีผู้ประสงค์จะเป็นผู้จำนอง การจำนองให้ผู้ประสงค์นำหนังสือรับรองว่าเป็นผู้ประสงค์จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขต มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประสงค์ธรรมชาติในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด นับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บ

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและ
 จ้างนองห้องชุดของผู้ประสพภัยธรรมชาติในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่
 คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘

- กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

(๑) พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๑๑ มาตรา ๕ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่ง
 พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๔๒) บัญญัติให้การจดทะเบียนได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสีย
 ค่าธรรมเนียมคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งหมดไม่ว่า
 คู่สัญญาฝ่ายใดจะมีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๘๖๔ ลงวันที่ ๑
 ตุลาคม ๒๕๑๗)

กรณีที่สหกรณ์รับจ้างก่อสร้างหิรัญทรัพย์เพื่อเป็นประกันการทำงานเป็นเจ้าหน้าที่
 ของสหกรณ์ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์
 พ.ศ.๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน
 ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๘๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๖)

ค่าธรรมเนียมซึ่งได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๑๑
 (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๔๒) และตามข้อ ๕ แห่งประกาศ
 ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ นั้น หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการ
 จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งค่าคำขอและค่าประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนด้วย
 (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๕๗๗๒ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๒๒)

(๒) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๕ บัญญัติให้
 กลุ่มเกษตรกรได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมเท่านั้น ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งหาได้รับการยกเว้นไม่
 ดังนั้น คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจึงต้องเสียค่าธรรมเนียม ถ้ามีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
 ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

การจดทะเบียนจ้างนอง คู่สัญญาจะตกลงกันให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดเป็นผู้เสียก็ได้ ฉะนั้น
 หากการสอบสวนปรากฏว่า คู่สัญญาตกลงกันให้ฝ่ายสมาชิกผู้จ้างนองเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม
 แล้ว การจ้างนองรายนี้สมาชิกผู้จ้างนองจะต้องเสียค่าธรรมเนียม แต่ถ้าสัญญาตกลงกันให้ฝ่ายกลุ่ม

เกษตรกรเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมการจ้างอกรายนี้ก็ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๓๒๑๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๘)

(๓) พระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๔๑ วรรคสอง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๕ บัญญัติยกเว้นให้ธนาคารเพื่อการเกษตรฯ (ธกส.) ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเท่านั้น คู่กรณีอีกฝ่ายจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมถ้ามีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๒๕)

การที่ธนาคารเพื่อการเกษตรฯ เป็นผู้รับจ้างและตกลงยินยอมที่จะเป็นฝ่ายเสียหรือออกใช้ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจ้างเองก็ย่อมทำได้ และเมื่อธนาคารเป็นฝ่ายเสียหรือออกใช้ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามนัยมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรฯ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๗๑๗ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖)

- การจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ ผ่อนผันเงินจากจ้าง แก้ไขหนี้เงินจ้างเป็นประกัน โอนสิทธิการรับจ้าง (โดยมีกฎหมายเฉพาะ) ปลดจ้าง ระบุจ้าง (ศาลาขบับจ้าง) ระบุจ้าง (หนี้เคลื่อนที่) โอนจากจ้าง แบ่งโอนจ้าง ระบุจ้าง (ปลดจ้าง) ลดเงินจากจ้าง โอนมรดกสิทธิการรับจ้าง เป็นการจดทะเบียนไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

- การขึ้นเงินจ้าง แก้ไขเปลี่ยนแปลงจ้าง (แปลงใหม่) โอนสิทธิการรับจ้าง จ้างลำดับสอง ลำดับสาม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทจ้าง

- โอนชำระหนี้จ้าง และหลุดเป็นสิทธิจากจ้าง เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทมีทุนทรัพย์ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการโอนชำระหนี้จ้างกรณีธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรผู้รับโอนรับภาระเป็นผู้เสียแทนผู้โอน

(๑) การโอนชำระหนี้จำนองเป็นการโอนทรัพย์สินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้ใช้หนี้ที่มีการจำนองเป็นประกัน เมื่อได้มีการตกลงกันไว้แล้วโดย ธกส. เป็นฝ่ายเสียหรือออกค่าธรรมเนียมภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดจึงตกแก่ ธกส. จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามนัยมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๕

(๒) ในส่วนภาษีอากร กรมสรรพากรแจ้งว่า กรณี ธกส. ในฐานะผู้รับจำนองตกลงจะรับภาระเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหมดแทนผู้โอนที่เป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งตามประมวลรัษฎากรถือว่าเป็นผู้มีเงินได้และไม่มีกฎหมายโดยยกเว้นภาษีอากรให้ จึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๑ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องออกไปรับตาม มาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลรัษฎากร และเนื่องจากการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกไปรับเป็นนิติกรรมที่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย ไปรับดังกล่าวจึงต้องปิดแสดงปฎิบัติตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (๗) ไปรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสดงปฎิบัติ โดยผู้ออกไปรับเป็นผู้ต้องเสียอากร ดังนั้น กรณีผู้โอนซึ่งเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (๗) ไปรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสดงปฎิบัติและได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากร ได้ตกลงให้ ธกส. ซึ่งเป็นผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์รับภาระเสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหมดก็ตาม แต่ภาระอากรแสดงปฎิบัติหรือภาษีเงินได้ดังกล่าวยังคงมีอยู่ตามกฎหมายไม่ได้รับการยกเว้นแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

- กรณีที่ผู้จำนองขอจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับผู้รับจำนองหลายราย โดยกำหนดแยกวงเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละรายและอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกัน แม้จะมีผลทำให้ผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นผู้รับจำนองในลำดับเดียวกัน แต่ก็ไม่ถือว่าการจำนองดังกล่าวเป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้แต่เพียงรายหนึ่งรายเดียวและผู้รับจำนองแต่ละรายก็มิได้เป็นเจ้าของร่วมกัน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในกรณีนี้จึงต้องเรียกเก็บจากวงเงินจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละราย โดยเรียกเก็บร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๓๔)ฯ (ปัจจุบันเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ณ) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๒๒๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๗)

- การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนอง กรณีรวบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการรวบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ และตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการรวบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ เฉพาะการจดทะเบียนโอนหรือจดทะเบียนจำนองที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. เมื่อมีสถาบันการเงินตามความหมายในประกาศกระทรวงมหาดไทย ของจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด โดยให้ถือย่ำว่าการโอนหรือการโอนสิทธิการรับจำนองดังกล่าวเป็นกรณีสืบเนื่องมาจากการได้มีการโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือที่กระทรวงการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งให้สถาบันการเงินนั้นทราบว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังพิจารณาเห็นชอบกับแผนการควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้นแล้วเป็นหลักฐานประกอบการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย โดยในกรณีของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอันเนื่องมาจากการโอนกิจการตามแผนดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด)” หรือ “โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน)” และในการจดทะเบียนดังกล่าวรวมทั้งการจดทะเบียน “โอนสิทธิการรับจำนอง” ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ สถาบันการเงินมีผลบังคับใช้ย้อนหลังไปถึงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ จึงอาจมีกรณีขอคืน

๒. โดยที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอนและการจำนองที่เนื่องมาจากควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปก่อนประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับ โดยอ้างว่าเป็นการจดทะเบียนโอนและจำนองอันเนื่องมาจากการโอนกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ซึ่งถ้ามีกรณีขอคืนค่าธรรมเนียมเกิดขึ้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือที่กระทรวงการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งให้สถาบันการเงินนั้นทราบว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังพิจารณาเห็นชอบกับแผนการควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้นแล้ว เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาคืนค่าธรรมเนียม หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินจากร้อยละ ๐.๐๑ ให้แก่ผู้ขอตามระเบียบและขั้นตอนต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๔๖๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๕)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- โอนชำระหนี้จำนอง ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เช่นเดียวกับการจดทะเบียนขาย และต้องเสียอากรเป็นตัวแทนตามประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๑๓๕/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๒๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๒๕๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๕๘/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖)

- หลุดเป็นสิทธิจำนอง ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และต้องเสียอากรเป็นตัวแทนตามประมวลรัษฎากร เช่นเดียวกับการจดทะเบียนขาย (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๕๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

- การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ แต่ถ้าหากเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองมีค่าตอบแทนต้องเสียอากรแสตมป์

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- การโอนชำระหนี้จำนองและหลุดเป็นสิทธิจำนอง หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ก็ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย

อากรแสตมป์

การปิดอากรแสตมป์ในสัญญาจำนอง และการชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดอากรแสตมป์สำหรับตราสารการกู้ยืมเงิน หรือการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร ตามลักษณะแห่งตราสารข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์

ตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ตราสารกู้ยืมเงินกับการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร เป็นตราสารที่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ กล่าวคือ ทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๒,๐๐๐ บาท แห่งยอดเงินที่กู้ยืม หรือตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีต้องเสียอากร ๑ บาท ค่าอากร เมื่อคำนวณแล้วเกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ให้เสีย ๑๐,๐๐๐ บาท ส่วนสัญญาจำนองไม่มีระบุไว้ในบัญชีอัตราอากรแสตมป์ สัญญาจำนองจึงมิใช่ตราสารที่ต้องเสียอากร แต่เนื่องจากคู่กรณีอาจตกลงกันให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน นอกจากนี้อาจมีการจำนองเพื่อประกันการกู้ยืมเงินหรือการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร ในการจำนองจึงมีอากรแสตมป์เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ดังนั้น กรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เป็นอย่างอื่นและหนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากร ก็ย่อมไม่มีการเสียอากรเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น การจำนองเพื่อเป็นประกันการรับคนเข้าทำงาน ไม่มีกรณีที่จะต้องเสียอากรแสตมป์แต่อย่างใด

- การปิดอากรแสตมป์ในสัญญาจำนอง

(๑) การจำนองเป็นประกันการกู้ยืมหรือการเบิกเงินบัญชี ต้องตรวจว่าสัญญานั้นได้ปิดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้วหรือไม่ ถ้าได้ปิดถูกต้องแล้วให้บันทึกไว้ในสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “คู่สัญญาได้ปิดอากรแสตมป์ในเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ถูกต้องแล้ว” และพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้ หรือถ้าเป็นกรณีที่คู่สัญญายังมิได้ทำเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ไว้ต่อกัน เช่น ในกรณีกู้ยืมเงินหรือสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี แต่ได้ตกลงให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี ในกรณีเช่นนี้สัญญาจำนองจะต้องปิดอากรแสตมป์ในฐานะที่เป็นสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี

(๒) การจดทะเบียนจ้างเองเพื่อเป็นประกันหนี้อย่างอื่นนอกจากหนี้กู้ยืมเงิน หรือการเบิกเงินเกินบัญชี เช่น จ้างเองเป็นประกัน การรับคนเข้าทำงาน หรือการประกันความรับผิดชอบ คู่สัญญาตามสัญญาใดๆ ไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๕๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔)

- การจ้างเองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินหรือหนี้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร อันจะต้องปิดตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารไว้แล้ว ก่อนมาขอจดทะเบียนจ้างเอง

(ก) ถ้าคู่กรณีนำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ดังกล่าวมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า ได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้ที่มีหน้าที่ปิดอากรแสตมป์จัดการปิดอากรแสตมป์ในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน เมื่อปิดถูกต้องแล้วให้บันทึกไว้หลังสัญญาจ้างฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ได้มีการปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน..... (การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

(ข) ถ้าคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้มาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีว่า ได้มีการปิดอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณียืนยันว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว ก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้หลังสัญญาจ้างฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าได้ปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

แต่ถ้าคู่กรณีให้ถ้อยคำว่า ยังมีได้มีการปิดหรือปิดแล้วแต่ยังไม่ถูกต้อง ก็ให้ผู้ที่มีหน้าที่ปิดอากรแสตมป์จัดการปิดอากรแสตมป์ในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนจ้างเองให้ได้

(๒) กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี ในขณะที่มาขอจดทะเบียนจ้างเอง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ จ้างเองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินหรือหนี้การเบิกเงินเกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไปภายหน้าและคู่กรณีไม่ประสงค์จะถือเอาสัญญา

จำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยังไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียนจำนอง ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าตราสารอันเป็น หลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ” กรณีเช่นนี้ เป็นเรื่องที่มีหน้าที่ต้องปิดอากรแสตมป์ จะต้องจัดการปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้องในตราสาร อันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่งเมื่อได้ทำตราสารดังกล่าวขึ้นต่อไป

อนึ่ง สัญญาจำนองไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากรแต่อย่างใด เว้นแต่คู่กรณีให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วยจึงจะต้องปิด ซึ่งถือว่าเป็นการปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี ไม่ใช่ตราสารสัญญาจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๒๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๒๒)

มาตรฐานของกระบวนการ

กรมที่ดินได้กำหนดขั้นตอนของระบบงานและระยะเวลาที่ใช้ในการปฏิบัติงานสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของงาน พ.ศ. ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๗ ดังนี้

สำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนฯ				สำนักงานที่ดินมีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนฯ			
จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ	จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ
๑ เจ้าหน้าที่ ประชาสัมพันธ์	- ให้คำแนะนำ - ตรวจสอบเอกสาร - จ่ายบัตรคิว	๕ นาที	เวลารอ สอบสวนเฉลี่ย โดยประมาณ ไม่เกิน ๑ ชั่วโมง ๓๐ นาที	๑ เจ้าหน้าที่ ประชาสัมพันธ์	- ให้คำแนะนำ - ตรวจสอบเอกสาร - จ่ายบัตรคิว - ลงบัญชีรับ ทำการ	๕ นาที	เวลารอ สอบสวนเฉลี่ย โดยประมาณ ไม่เกิน ๑ ชั่วโมง ๓๐ นาที
๒ เจ้าหน้าที่ สอบสวน	- รับคำขอ และสอบสวน	๑๕ นาที		๒ เจ้าหน้าที่ สอบสวน	- รับคำขอ และสอบสวน	๑๕ นาที	
	- ตรวจสอบ สารบบและ หนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน	๑๕ นาที			- ตรวจสอบ สารบบและ หนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน	๑๕ นาที	
	- ลงบัญชีรับ ทำการ	๕ นาที			- ตรวจอาชั้ย	๕ นาที	
	- ตรวจอาชั้ย	๕ นาที			- คำนวณ ค่าธรรมเนียม	๕ นาที	
	- เขียนใบสั่ง เงินค่า ธรรมเนียม	๕ นาที					

สำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนฯ				สำนักงานที่ดินมีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียน			
จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ	จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ
๓ เจ้าหน้าที่ การเงิน และ เจ้าหน้าที่ แก้สารบัญ จดทะเบียน	- เขียน ใบเสร็จ และรับเงิน ค่าธรรมเนียม	๑๐ นาที		๓ เจ้าหน้าที่ การเงิน และ เจ้าหน้าที่ แก้สารบัญ จดทะเบียน	- พิมพ์ ใบเสร็จ และรับเงิน ค่าธรรมเนียม	๕ นาที	
	- พิมพ์บันทึก ข้อตกลงและ แก้สารบัญ จดทะเบียน	๒๐ นาที			- พิมพ์บันทึก ข้อตกลงและ แก้สารบัญ จดทะเบียน	๑๕ นาที	
๔ พนักงาน เจ้าหน้าที่ จดทะเบียน	- คู่มือ ลงนามใน บันทึก ข้อตกลง	๑๐ นาที		๔ พนักงาน เจ้าหน้าที่ จดทะเบียน	- คู่มือ ลงนามใน บันทึก ข้อตกลง	๑๐ นาที	
	- ลงนามจดทะเบียนและ ประทับตรา	๑๐ นาที			- ลงนามจดทะเบียนและ ประทับตรา	๑๐ นาที	
	- แจกหนังสือ แสดงสิทธิใน ที่ดิน	๕ นาที			- แจกหนังสือ แสดงสิทธิใน ที่ดิน	๕ นาที	
รวม ระยะเวลา ปฏิบัติงาน/ เรื่อง	๑ ชั่วโมง ๔๕ นาที			รวม ระยะเวลา ปฏิบัติงาน/ เรื่อง	๑ ชั่วโมง ๓๐ นาที		

ระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง เป็นการจดทะเบียนที่ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้กับผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้จำนองยังคงเป็นเจ้าของอยู่ตามเดิมและยังคงครอบครองทำประโยชน์ในทรัพย์สินที่จำนองนั้นได้ แต่ผู้รับจำนองสามารถบังคับชำระจากทรัพย์สินที่จำนองได้ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่ผู้ใด การจำนองเป็นทรัพย์สินที่ตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง ดังนั้น การปฏิบัติงานจึงต้องใช้ความระมัดระวังรอบคอบและมีกระบวนการทำงานหลายขั้นตอน เพื่อป้องกันความเสียหายและรักษาสิทธิของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย จึงทำให้ต้องมีระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการปฏิบัติงานไว้ในแต่ละขั้นตอน ดังนี้

๑. ระหว่างปฏิบัติงาน

ให้คำแนะนำและสอบถามคู่กรณีถึงความประสงค์ในการยื่นคำขอ ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องเบื้องต้น หากเอกสารไม่ถูกต้องครบถ้วนเจ้าหน้าที่จะให้คำแนะนำแก่ผู้ขอ และเมื่อดำเนินการถูกต้องครบถ้วนแล้วจึงจะจ่ายบัตรคิวเป็นขั้นตอนเริ่มต้นที่กำหนดให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เป็นผู้ปฏิบัติงานเพื่อมิให้คู่กรณีเสียเวลาเมื่อถึงการดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

เจ้าหน้าที่สอบสวนดำเนินการตรวจสอบเอกสารหลักฐานอีกครั้งและสอบสวนตัวบุคคล สิทธิความสามารถของผู้ขอและคู่กรณีพร้อมทั้งสอบสวนถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมจำนอง และเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จำนองเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง โดยมีกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยงของระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง ด้วยการบันทึกถ้อยคำยืนยันของผู้รับจำนองว่าผู้จำนองเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญา โดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่จำนอง และสอบสวนให้ชัดเจนว่าคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญาใด หรือเป็นการประกันความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามสัญญาใด ๆ เมื่อเป็นที่แน่ชัดแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้แก่คู่กรณี

๒. หลังปฏิบัติงาน

เมื่อเสร็จสิ้นการให้บริการในแต่ละวัน กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สามารถพิมพ์รายงานการให้บริการเพื่อใช้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันจากระบบการจ่ายค่าบริการอัตโนมัติด้วยคอมพิวเตอร์ รายงานดังกล่าวนี้มีรายละเอียด เช่น จำนวนราย/ลำดับ และน้ำหนักงานที่เจ้าหน้าที่แต่ละคนให้บริการ, ระยะเวลาที่เริ่มติดต่อประชาสัมพันธ์จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดการสอบสวน ซึ่งสามารถใช้ทดแทนการจัดทำบัญชีจ่ายงานด้วยมือ

สำหรับสำนักงานที่ดินที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สามารถพิมพ์รายงานการให้บริการ เพื่อใช้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันจากระบบคอมพิวเตอร์ที่ใช้ในการจดทะเบียนได้ โดยรายงานดังกล่าวนี้มีรายละเอียด เช่น จำนวนราย / ลำดับ และน้ำหนักงานที่เจ้าหน้าที่แต่ละคนให้บริการ, ระยะเวลาที่จับบริการแต่ละจุดได้ใช้ในการให้บริการ โดยละเอียด ตั้งแต่เริ่มติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์จนถึงเจ้าหน้าที่จดทะเบียน ซึ่งสามารถใช้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันได้ครอบคลุมมากกว่าสำนักงานที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ

กรมที่ดินมีนโยบายอย่างชัดเจนที่จะขยายผลการปฏิบัติงานตามกระบวนการงานในระยะเวลาและขั้นตอนการปฏิบัติราชการที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน พร้อมประกาศให้ประชาชนทราบทั่วกัน โดยมีหนังสือสั่งการให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งรับทราบ และกำชับให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ มีการใช้กลไกของผู้ตรวจราชการกรมที่ดินประจำ ๑๒ เขต ในการตรวจติดตามการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานและระยะเวลาที่ประกาศอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน โดยมีระบบการสืบค้นข้อมูลในการจัดทำคำขอสัญญาต่างๆ ทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินเพื่อให้ประชาชนสามารถจัดเตรียมคำขอ หรือสัญญาต่างๆ ขึ้นเองได้ หรือจะใช้ทางเลือกบริการยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนล่วงหน้าได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ใช้เวลาที่น้อยลง ดังนั้น จึงต้องมีการจัดเก็บระยะเวลาการทำงานในแต่ละขั้นตอนไว้ทุกครั้ง เพื่อการติดตามประเมินผลกระบวนการ และเป็นหลักฐานอ้างอิงในรายงานการปฏิบัติงาน

การเก็บข้อมูลระยะเวลาการปฏิบัติราชการในแต่ละขั้นตอน

จุดบริการที่ ๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด	ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	เวลาที่ใช้จริง	หมายเหตุ (ปัญหา,อุปสรรค)
- ให้คำแนะนำ - ตรวจสอบเอกสาร - จ่ายบัตรคิว	๕ นาที	๐๘.๐๐ น.	๐๘.๐๕ น.	๕ นาที	

จุดบริการที่ ๒ เจ้าหน้าที่สอบสวน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด	ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	เวลาที่ใช้จริง	หมายเหตุ (ปัญหา,อุปสรรค)
- รับคำขอและสอบสวน	๑๕ นาที				
- ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑๕ นาที				
- ลงบัญชีรับทำการ	๕ นาที				
- ตรวจอาชัค	๕ นาที				
- คำนวณค่าธรรมเนียม	๕ นาที				

จุดบริการที่ ๓ เจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่เอกสารบัญชีจดทะเบียน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด		ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ		ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ		เวลาที่ใช้จริง		หมายเหตุ (ปัญหา/อุปสรรค)
	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	
- เขียนใบเสร็จ, พิมพ์ใบเสร็จ และรับเงิน ค่าธรรมเนียม	๑๐ นาที	๕ นาที							
- พิมพ์บันทึก ข้อตกลงและ เอกสารบัญชี จดทะเบียน	๒๐ นาที	๑๕ นาที							

จุดบริการที่ ๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด	ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	เวลาที่ใช้จริง	หมายเหตุ (ปัญหา/อุปสรรค)
- คู่มือลงนามในบันทึกข้อตกลง	๑๐ นาที				
- พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามจดทะเบียนและประทับตรา	๑๐ นาที				
- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๕ นาที				

ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน

๑. การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น
๒. เจ้าหน้าที่นำไปใช้ในการปฏิบัติงานได้ถูกต้องสอดคล้องกับกฎระเบียบที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ทำให้ความผิดพลาดลดน้อยลง
๓. ลดขั้นตอนการสอนงานสำหรับเจ้าหน้าที่ผู้เริ่มปฏิบัติงานโดยใช้คู่มือประกอบการปฏิบัติงาน
๔. ลดความสับสน ข้อขัดแย้ง และปัญหาในการปฏิบัติงานโดยอ้างอิงข้อมูลจากคู่มือปฏิบัติงาน
๕. ดำเนินการให้บริการแก่ประชาชนได้โดยถูกต้อง รวดเร็ว และนำไปสู่การปรับปรุงการปฏิบัติงานในอนาคต

ภาคผนวก



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๕๐

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๑๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๘ มกราคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง ขึ้นเงินต้องแก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

(๒) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ มกราคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง ผ่อนเงินต้องแก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

(๓) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง แก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน ประเภทจำนำ แลขายฝาก หรือไถ่ถอน

(๔) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง การเลิกสัญญาจำนำหรือขายฝาก

(๕) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๗/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน พระพุทธศักราช ๒๔๖๓

- (๖) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม พระพุทธศักราช ๒๔๖๘
- (๗) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๘/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๗๗
- (๘) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔๑/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม พุทธศักราช ๒๔๘๐
- (๙) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๔๘๑
- (๑๐) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๘๓
- (๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๕๕/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๑
- (๑๒) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๔๘๒
- (๑๓) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๔๘๕ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๘๕
- (๑๔) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐
- (๑๕) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๐๐
- (๑๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐
- (๑๗) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
- (๑๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๗๖๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๐๔
- (๑๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๑๖๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๐๔
- (๒๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๕๒๖/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๐๔
- (๒๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๕๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔
- (๒๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๒๗๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๐๖
- (๒๓) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๗/๘๕๕๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๗
- (๒๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๐๘/๓๓๖๕ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘
- (๒๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๕๓ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๐
- (๒๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๒ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๑๒
- (๒๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๓๕๓ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๒
- (๒๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๐๘/ว ๑๐๓๑๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๑๒
- (๒๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๓๓๘ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔
- (๓๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๕๕๕ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๑๖
- (๓๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๘๐๒๘ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๑๘
- (๓๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๔๓๓๑ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๒๑
- (๓๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๒๐๑ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒
- (๓๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๑๒๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๒๒
- (๓๕) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๕๕๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖
- (๓๖) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๕๕๕ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๒๗
- (๓๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๗๗๗ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๓๑

(๓๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๔๗๒ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๑

(๓๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๕๔๓๔ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๓๓

(๔๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๖๗๗ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๖

(๔๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๒๒๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๗

(๔๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๖ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘

(๔๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๘๕๕๕ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๙

(๔๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๗๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๐

(๔๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๐

(๔๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๕ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๕

(๔๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๒๑๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๕

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการกำหนดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองให้ความชัดเจนและเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้รับจำนองให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้จำนองเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญา โดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจ้างของยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงคำสัญญากันมาอย่างแน่นนอนแล้ว จึงขอทำสัญญาและขอจดทะเบียนจ้างนอง หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ ผู้รับจ้างนอง

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จ้างนองและผู้รับจ้างนองให้ได้ความชัดเจนว่าได้มาขอจดทะเบียนจ้างนองเพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญาใด และให้เติมข้อความในสัญญาจ้างนอง ข้อ ๑ ให้ชัดเจนว่าเป็นการประกันในเรื่องใด เช่น ถ้ากรณีการจ้างนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งคู่กรณีทำสัญญากู้ยืมกันมาแล้ว ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จ้างนองได้กู้จากผู้รับจ้างนองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือน พ.ศ.” ถ้าคู่กรณียังไม่ได้ทำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินกัน ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จ้างนองได้กู้เงินจากผู้รับจ้างนอง และให้ถือว่าสัญญาจ้างนองนี้เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน” ถ้าเป็นการประกันการเบิกเงินเกินบัญชี ให้เติมคำว่า “ตามสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี ฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.” หรือถ้าเป็นการประกันความรับผิดชอบในการปฏิบัติตามสัญญาใด ๆ ให้เขียนข้อความที่คู่กรณีตกลงกัน แล้วแต่กรณี

ข้อ ๙ กรณีที่คู่กรณีไม่ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกันแต่ได้มอบอำนาจให้มาจดทะเบียนจ้างนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจด้วยว่าได้ระบุข้อความในทำนองที่ให้ผู้รับมอบอำนาจทำสัญญากู้ยืมเงินหรือหลักฐานการกู้ยืมเงินได้ด้วย หากไม่ได้ระบุข้อความดังกล่าว ผู้รับมอบอำนาจจะทำสัญญาจ้างนองโดยระบุในสัญญาจ้างนองว่า “ให้ถือสัญญาจ้างนองเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย” ไม่ได้

ข้อ ๑๐ กรณีที่คู่กรณีได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่กรณีนำมาแสดงว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้มีหน้าที่ปิดอากรแสตมป์จัดการปิดอากรแสตมป์ในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อนแล้วบันทึกไว้หลังสัญญาจ้างนองฉบับสำนักงานที่ดิน ว่า “ได้มีการปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

หากคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้มาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำคู่กรณีว่า ได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณียืนยันว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลัง

สัญญาจ้างของฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าได้ปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....
(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วนแล้ว” เสร็จแล้ว จึงจดทะเบียนจ้างองให้ได้

กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไป
ภายหน้าและคู่กรณีไม่ประสงค์จะถือเอาสัญญาจ้างเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยัง
ไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียนจ้างอง
ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจ้างฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าตราสารอันเป็น
หลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ”

การจ้างองเพื่อเป็นประกันหนี้อย่างอื่นนอกจากหนี้กู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี เช่น การจ้างองเพื่อ
เป็นประกันการรับคนเข้าทำงาน หรือการประกันความรับผิดชอบของคู่สัญญาตามสัญญาใด ๆ สัญญาจ้างองดังกล่าว
ไม่มีกรณีที่จำเป็นต้องปิดอากรแสตมป์ตามที่กล่าวข้างต้น ฉะนั้น ในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องให้
คู่กรณีแสดงหลักฐานการปิดอากรแสตมป์ในกรณีนี้แต่อย่างใด

ข้อ ๑๑ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจ้างองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จ้างอง
ผู้รับจ้างองและผู้ได้สิทธิจากทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจ้างองให้คำยินยอม
โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจ้างองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จ้างองมา
ดำเนินการก็ให้ทำได้

ในกรณีผู้จ้างองประสงค์จะจ้างองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน
ได้โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจ้างองในลำดับก่อน

ข้อ ๑๒ กรณีที่คู่กรณีซึ่งมีสถาบันการเงินเป็นผู้รับจ้างองขอระบุนอัตราดอกเบี้ยลงในเอกสารการจด
ทะเบียนจ้างองว่า

(๑) “ผู้จ้างองยอมเสียอัตราดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างองในอัตราสูงสุดตามประกาศที่มีผลใช้บังคับ
ของธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์พึงเรียกเก็บได้ (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)” หรือ

(๒) “ผู้จ้างองยอมเสียดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างองในอัตราสูงสุดที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บได้
ตามที่มีประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ยและ
ส่วนลด (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)”

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจ้างองเป็นประกันโดยระบุนอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวได้

ข้อ ๑๓ กรณีการขอจดทะเบียนจ้างองเฉพาะส่วนโดยผู้ขอไม่ทราบเขตของตนว่ามีเพียงใด ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจ้างองเฉพาะส่วนได้ โดยไม่ต้องให้ผู้เป็นเจ้าของรวมคนอื่นที่ไม่ได้จ้างองด้วย
ยินยอมหรือให้ถ้อยคำยินยอมและไม่ต้องจัดทำแผนที่ประกอบ

หากการขอจดทะเบียนจ้างองที่ดินเฉพาะส่วน โดยผู้ขอทราบเขตที่ดินมีกรรมสิทธิ์แล้วและต้องการให้
ระบุเขตที่ดินที่จ้างองไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแล้ว

ข้อ ๑๔ กรณีมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่งแล้ว ต่อมาประสงค์จะให้ อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่งแม้หนี้ดังกล่าวจะเป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และเจ้าหนี้คนเดียวกัน และมีมูลหนี้ประเภทเดียวกันก็ตาม ถ้าคู่กรณีไม่ประสงค์จะให้จดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนอง แต่จะขอให้จดทะเบียนประเภทจำนองลำดับที่สอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

ข้อ ๑๕ กรณีการขึ้นเงินจำนองที่มีข้อตกลงว่าเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาเดิมทุกประการ เว้นแต่การคิดดอกเบี้ยในวงเงินที่ขึ้นใหม่ต่างไปจากสัญญาจำนองเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองได้

ข้อ ๑๖ การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีที่ผู้เยาว์เป็นผู้รับจำนอง เมื่อผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ โดยผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองไม่จำเป็นต้องขออนุญาตต่อศาลแต่อย่างใด

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองในกรณีที่ผู้จำนองไม่ได้ให้ถ้อยคำยินยอม ก่อนจดทะเบียน โอนสิทธิการรับจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีให้บอกกล่าวการโอนให้ผู้จำนองทราบ และให้บันทึกไว้ท้ายสัญญาโอนไว้เป็นหลักฐานด้วยว่าเจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว

ข้อ ๑๘ การโอนสิทธิการรับจำนองระหว่างผู้รับจำนองกับผู้รับโอน ถ้าไม่นำความไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับระหว่างคู่กรณีเท่านั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจำนองหรือหนี้อื่นจำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลดจำนอง หรือแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ฯลฯ ต้องให้คู่กรณีที่เกี่ยวข้องของจดทะเบียนให้ปรากฏการโอนสิทธิการรับจำนองทุกทอดก่อน

ในกรณีที่ผู้รับโอนตกลงกับผู้จำนองเพิ่มจำนวนเงินจำนองจากเดิมอีกภายหลังที่ได้โอนสิทธิการรับจำนองแล้ว เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างรายกับที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้เดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเป็นจำนองรายใหม่ โดยจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับที่สอง”

ในกรณีที่ผู้จำนองได้มีการชำระหนี้ให้กับผู้รับจำนองไปแล้วบางส่วน หากผู้รับจำนองและผู้รับโอนต้องการโอนสิทธิการรับจำนองในจำนวนเงินที่ผู้จำนองคงค้างชำระอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จำนองและผู้รับจำนอง ต้องขอจดทะเบียนประเภทผ่อนผันเงินจากจำนองก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะในจำนวนเงินที่เหลือเท่านั้นได้

ข้อ ๑๙ การขอโอนทรัพย์สินจากนิติบุคคลหนึ่งไปยังอีกนิติบุคคลหนึ่งที่มีผลทำให้สิทธิการรับจำนองต้องโอนไปโดยผลของกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจำนองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมายให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนแล้ว โดยให้นิติบุคคลผู้รับโอนเพียงฝ่ายเดียวมาขอจดทะเบียนได้

ข้อ ๒๐ การขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนหลักฐานแสดงความยินยอมในการแปลงหนี้ใหม่ของลูกหนี้เดิม โดยเจ้าหนี้และลูกหนี้คนใหม่จะต้องทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ต่อกัน และให้บันทึกข้อความแสดงว่าคู่กรณี (ผู้จำนองและผู้รับจำนอง) ได้ตกลงให้อोनการจำนองที่ได้จำนองประกันหนี้รายเดิมนั้นไปประกันหนี้รายใหม่ด้วย ซึ่งจะโอนการจำนองไปประกันหนี้รายใหม่ได้เพียงเท่าที่ประกันหนี้เดิมเท่านั้น

ข้อ ๒๑ การขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่ามูลหนี้ใดจำนองในวงเงินเท่าใด และต่อมาผู้รับจำนองขอโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งให้แก่บุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองขอจดทะเบียนประเภท “แก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน” เพื่อแยกมูลหนี้ที่โอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อนจึงรับจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนต่อไปได้

กรณีที่ได้อจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของบุคคลหนึ่งไว้แล้ว ต่อมาขอแก้ไขโดยเพิ่มเติมว่าเพื่อเป็นประกันหนี้ของบุคคลอื่นอีกผู้หนึ่ง ซึ่งเป็นหนี้ต่างรายกับหนี้ที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง หรือแก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกันได้ กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่

ข้อ ๒๒ กรณีการขอจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๒๓ กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกระหว่างจำนองโดยในสัญญาจำนองมีข้อความว่า “ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินขาดจำนวนที่ค้างชำระอยู่อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ” ข้อความดังกล่าวไม่เป็นการรับมรดกโดยมีเงื่อนไขจึงไม่มีกรณีต้องขออนุญาตต่อศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องเรียกหลักฐานการขออนุญาตจากศาลแต่อย่างใด

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๒๔ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนจำนองร่วมกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนอง”

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเฉพาะส่วน”

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขอจดทะเบียนจำนองเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์”

(๔) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่น ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี

(๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างการจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่น ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์”

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว จำนวนหนึ่ง ต่อมากู้กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกับสัญญาจำนองเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขึ้นเงินจากจำนอง”

(๗) กรณีเจ้าของที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี

(๘) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมากู้กรณีมีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบคลุมน้อยที่สุด หรือมีการจำนองครอบคลุมน้อยตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมากู้กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง”

(๙) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้ขอมาขอจดทะเบียนเนื่องจากมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองบางรายไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนองบางราย”

(๑๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผ่อนต้นเงินจากจำนอง”

(๑๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ในอนาคตไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินจำนองให้ต่ำกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลดเงินจากจำนอง”

(๑๒) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบคลุมน้อยกว่าทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบคลุมน้อยกว่าตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่มีการจำนองครอบคลุมน้อยกว่าแปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงแต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนองโดยไม่ลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกัน ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครอบคลุมน้อยกว่าตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดจำนอง”

กรณีเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างพ้นจากการจำนองส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดจำนอง” เช่นกัน

(๑๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนชำระหนี้จำนอง”

กรณีการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ แต่ถ้าตราคาสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนอง หนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน การจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองโดยมีข้อตกลงเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

(๑๔) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบคลุมน้อยกว่าทั้งหมดหรือมีการจำนองครอบคลุมน้อยกว่าตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่จำนองเพียงบางแปลงเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็น

ประกันบางส่วน ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง”

(๑๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองฟ้องศาลบังคับให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง”

(๑๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้อोनสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่นหรือกรณีที่สิทธิการรับจำนองตกไปให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้นตามผลของกฎหมาย คู่กรณีมาขอจดทะเบียน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนอง” หรือ “โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย” แล้วแต่กรณี

กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ ต่อมาผู้รับจำนองได้อोनสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งแก่บุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน”

กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันโดยระบุว่าจำนองเพื่อประกันหนี้ที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นจำนวนเท่าใด ต่อมาผู้รับจำนองบางรายได้อोनสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนองบางราย”

(๑๗) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด หนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)”

(๑๘) กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองหรือถอนจำนองจนศาลได้มีคำสั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียน การจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไปให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน จึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดต่อไป

(๑๙) กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้เป็นบุคคลเดียวกันทำให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วยหนี้เคลื่อนกลืนกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)”

(๒๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้นในสิ่งที่มีสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย, การเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน, หรือกรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้รวมไว้ ภายหลังลูกหนี้บางคนได้มีการชำระหนี้ในส่วนของตนหมดแล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดินส่วนนั้นพ้นจากการจำนอง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน”

(๒๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอจดทะเบียนเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การเปลี่ยนตัวลูกหนี้อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

(๒๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)”

กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับจำนองในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ไขทะเบียน

ข้อ ๒๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๒๔ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้จำนองในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้จำนองที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้จำนองที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้จำนองทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับจำนองลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับจำนอง หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัติจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้จำนองเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ ก. ให้หมายเหตุว่า “ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ ก. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม”

(๕) สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๒๖ การจัดทำหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทจำนอง จำนองเฉพาะส่วน จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเพิ่มหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี

กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองหลายลำดับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุคำว่า “ลำดับที่สอง หรือลำดับที่สาม ฯลฯ” ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หนังสือสัญญาและสารบัญญัติจดทะเบียนด้วย

(๒) การจดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนอง แก้อำนาจอันจำนองเป็นประกัน แก้อำนาจเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) โอนสิทธิการรับจำนอง ปลดจำนอง ระบุจำนอง (ปลดจำนอง) โอนชำระหนี้จำนอง แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

กรณีการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อจากการจำนองซึ่งมีการจดทะเบียนไว้แล้วอีก โดยเป็นการจดทะเบียนจำนองเกี่ยวเนื่องในลำดับและครั้งต่อมาจากการจำนองเดิม ให้ระบุลำดับและครั้งต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนนั้น เช่น ขึ้นเงินจากจำนองลำดับที่สองครั้งที่หนึ่ง, ขึ้นเงินจำนองลำดับที่สองครั้งที่สอง หรือ ผ่อนต้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง, ถัดจากจำนองลำดับที่สอง เป็นต้น

(๓) การจดทะเบียนประเภทระบุจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระบุจำนอง (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๕ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

(๔) การจดทะเบียนประเภทปลดจำนอง กรณีจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาภายหลังคู่สัญญาตกลงให้สิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนอง ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และสารบัญญัติจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “คู่สัญญาตกลงแก้อำนาจเปลี่ยนแปลงจำนองโดยให้สิ่งปลูกสร้างพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่เป็นจำนวนเงิน บาท ตามสัญญาจำนองเป็นประกัน ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.”

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จัดแจ้งการจำนองและการจำนองเพิ่ม
หลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนปลดจำนองและปลดจำนองเพิ่ม
หลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองเป็นรายการเดียวกันได้ โดยระบุใน
บันทึกข้อตกลงให้ชัดเจนว่าปลดจำนองตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด ให้หมาย
เหตุไว้ ณ รีมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกัน
ว่า “ปลดจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ. และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์
ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.”

(๕) การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง กรณีผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้
มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญา
ทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว เมื่อวันที่ เดือน.....
พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้รับจำนองมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่ถอน
จากจำนองหลังสัญญาฉบับผู้รับจำนองว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนอง ได้รับเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองไว้เป็นการถูกต้องแล้ว เมื่อวันที่
เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้รับจำนอง
ลงชื่อ ผู้จำนอง
ลงชื่อ พยาน
ลงชื่อ พยาน
ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาจำนองทุกฉบับว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนองได้รับเงินจากผู้จำนองเป็นเงิน.....บาท (.....)
ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ส่วน โฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....
ยังคงมีการจำนองอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท
(.....)

ลงชื่อ ผู้รับจำนอง
ลงชื่อ ผู้จำนอง
ลงชื่อ พยาน
ลงชื่อ พยาน
ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จดทะเบียนการจำนองและการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง และไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนเป็นรายการเดียวกันได้ โดยให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “ไถ่ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่...เดือน พ.ศ. และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.”

ข้อ ๒๓ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จัดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๒๔ การแก้ไขในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทจำนอง ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนอง” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีประเภทไถ่ถอนจากจำนอง ในช่องผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อผู้รับจำนองลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนอง” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาเมื่อเขียนชื่อเจ้าของแล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

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

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจัดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๒๔)

ข้อ ๒๕ วิธีการจดทะเบียนการจำนองและวิธีการปลดจำนองที่ดิน กรณีมีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินในระหว่างการจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ขอจดทะเบียนแบ่งแยกโดยผู้กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแยกออกไปมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนคำว่า “(ครอบจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๕)

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และขกรายการจดทะเบียนประเภทจำนองไปจดแจ้งในสารบัญจดทะเบียน พร้อมทั้งหมายเหตุการครอบจำนอง โดยเขียนคำว่า “(ครอบจำนอง)” ในรายการจดทะเบียนไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนจำนองที่ยกมาจดแจ้ง ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การจำนอง ยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” สำหรับวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และ ชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้จำนองหรือผู้รับจำนองเปลี่ยนแปลงไป ให้ขกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๖)

(๒) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ ต่อมามีการขอจดทะเบียนแบ่งแยก โดยคู่กรณียินยอมให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบางแปลงมีการจำนองอยู่ตามเดิม บางแปลงพ้นจากการจำนอง เช่น กรณีแบ่งแยกในนามเดิมให้ที่ดินแปลงแยกที่ ๑ พ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือ ยังคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำนองหรือปลอดจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยกที่ ๑ ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือ ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๗) หรือกรณีแบ่งขายให้ที่ดินแปลงแยก พ้นจากการจำนองและที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำนองหรือปลอดจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งขาย ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่ เดือน พ.ศ. ส่วนแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๘) เป็นต้น

(๓) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้จำนองตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้จำนองไว้เป็นแปลงคงเหลือ และให้แปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้จำนองจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองให้เสร็จในวันจดทะเบียนแบ่งแยก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำนองหรือปลอดจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก)

และในสารบัญจจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๕)

กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแบ่งแยกออกจากกันแล้วแต่ส่วนของผู้จำนองเป็นแปลงแยกให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้จำนองไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่ เดือน.....พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองที่จะยกไปจดทะเบียนไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาจำนองเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงคงเหลือที่ไม่มีการจำนองครอบติดไปด้วย ให้จดทะเบียนประเภทปลอดจำนองให้เสร็จในวันจดทะเบียนแบ่งแยก และให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือพ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๐)

(๔) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกที่ได้มีการจดทะเบียนการครอบจำนองไว้ ภายหลังคู่กรณีตกลงกันให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกบางแปลงปลอดจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ปลอดจำนอง” และหมายเหตุการปลอดจำนองไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่..... เดือน พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๑)

ข้อ ๓๐ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนนายอำเภอก่อนการเดินสำรวจ และต่อมาได้จดทะเบียนการครอบจำนองไว้ เมื่อแจกใบไต่สวนและแจกโฉนดที่ดิน หรือต่อมาโฉนดที่ดินนั้นมีการแบ่งแยกเป็นโฉนดใหม่ และมีการจดทะเบียนการครอบจำนองไปอีก เมื่อคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขอย่างใดที่มีผลกับการจดทะเบียนจำนองไว้ก่อนนายอำเภอซึ่งการจำนองนั้นยังคงมีอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนได้ตามกรณี แล้วแจ้งการจดทะเบียนไปให้นายอำเภอท้องที่ซึ่งจดทะเบียนจำนองนั้นทราบด้วย

ข้อ ๓๑ กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้จดทะเบียนจำนองรวมกันไว้หลายแปลง ภายหลังมีการขอรังวัดรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กรายการจดทะเบียนประเภทจำนองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดทะเบียนไว้ในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ โดยอนุโลมปฏิบัติตามวิธีการ ข้อ ๒๕ (๑) วรรคสอง และให้ดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) บันทึกความยินยอมของผู้รับจ้างองไว้เป็นหลักฐาน

(๒) หมายเหตุในสัญญาจ้างองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจ้างองนี้โฉนดเลขที่.....รวม โฉนด ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่ การจ้างองยังคงมีอยู่ตามเดิม” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๓) หมายเหตุในรายการจดทะเบียนจ้างองหลังโฉนดเดิมที่ยกเลิกไปเพราะรวมโฉนดว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจ้างองยังคงมีอยู่ตามเดิม”เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) ในโฉนดที่ดินใหม่ให้ขยายการจดทะเบียนประเภทจ้างองไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามจำนวนที่ดินโฉนดใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การจ้างองรายนี้ได้จดทะเบียนไว้ตามสัญญาจ้างองฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อ และวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้จ้างองหรือผู้รับจ้างองเปลี่ยนแปลงไป ให้ขยายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๓๒ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๓๓ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๓๔ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้ว หัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือด่างเหลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕
การประกาศ

ข้อ ๓๕ กรณีมีผู้จดทะเบียนจำนองที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนเกี่ยวเนื่องกับการจำนอง เช่น ในกรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ชำเงินจากจำนอง ผ่อนคืนเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง โอนชำระหนี้จำนอง แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน ปลดจำนอง ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) ลดเงินจากจำนอง ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) หรือเป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นอื่นตามนัยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ดังกล่าว เช่น ขอแก้ไขเพิ่มวงเงินที่จำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

หมวด ๖
การขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในระหว่างจดทะเบียนจำนอง
และการไถ่ถอนจากจำนองกรณีคู่สัญญาตาย

ข้อ ๓๖ กรณีศาลขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ในระหว่างจดทะเบียนจำนอง และมีผู้ซื้อได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) แต่ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไปด้วย

(๒) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ ผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนองเสียก่อน จึงจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายทอดตลาดเนื่องจากการบังคับจำนอง ผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

ข้อ ๓๗ กรณีผู้มีอำนาจตามกฎหมายขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ในระหว่างจำนองเพื่อชำระภาษี เช่น ผู้มีอำนาจตามประมวลรัษฎากร หรือ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(๑) ขายทอดตลาดโดยมีการจำนองคิดไปด้วย บุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภท “ขายระหว่างจำนองตามคำสั่ง (ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง) (ตามหนังสือ.....ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๒)

(๒) ขายทอดตลาดโดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินที่ขายพ้นจากการจำนอง เนื่องจากการชำระหนี้จำนองเป็นประกันแล้ว หรือปลดจากการจำนอง หรือปลดจากการจำนอง โดยผู้ซื้อได้นำหลักฐานความยินยอมของผู้รับจำนองมาแสดงให้จดทะเบียนประเภท “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ปลดจำนอง” หรือ “ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)” แล้วแต่กรณีเสียก่อน จึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งของผู้มีอำนาจตามกฎหมายต่อไป

ข้อ ๓๘ กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้วปรากฏว่าผู้จำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนมรดกแล้ว กรณีที่ได้มีการชำระหนี้ไว้ก่อนแล้ว ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจากจำนองได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานโดยสลักหลังการชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเป็นการถูกต้องแล้วให้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยลงชื่อผู้ตาย (ผู้จำนอง) เป็นผู้ไถ่ถอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

ข้อ ๓๙ กรณีจดทะเบียนจำนำไว้ตามประกาศเรื่องจำนำและขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ ผู้ไถ่ถอนไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจำนำหรือทายาทของผู้รับจำนำเพื่อขอไถ่ถอนจากจำนำได้ หากผู้ไถ่ถอนได้นำเงินไปวางทรัพย์เพื่อเป็นการชำระหนี้พร้อมทั้งได้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ว่าตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วางไว้ตามมาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ในประเภทไถ่ถอนจากจำนำ ทั้งนี้ กรณีดังกล่าวไม่สามารถถือเป็นแนวทางปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้

ข้อ ๔๐ กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้วเว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดก โดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

(๒) กรณีที่จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้ว โดยสลักหลังการรับชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนอง หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาจำนองให้แก่ผู้จำนองก่อนที่ผู้รับจำนองตาย ให้ผู้จำนองดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ตามหลักฐานนั้น

ข้อ ๔๑ กรณีที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือมีชื่อเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคนโดยทุกคนได้จดทะเบียนจำนองไว้ ปรากฏว่าผู้จำนองบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ข้อ ๔๒ ในกรณีมีการชำระเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้วและมีผู้รับจำนองหลายคน ปรากฏว่าผู้รับจำนองบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

หมวด ๓

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๔๓ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญญัติทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้เชื่อถือได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีว่ามีการอายัดที่ดินหรือสิ่งห้ามทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

ข้อ ๔๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีที่ผู้กรณีได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของคู่มือและลงลายมือชื่อผู้กรณีแล้วมายื่นด้วย ให้นำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้าย” ด้วย

หมวด ๘

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๔๕ การจดทะเบียนจำนอง ขึ้นเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง (กรณีโอนโดยการตกลงกัน) แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง ส่วนการโอนชำระหนี้จำนอง แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ สำหรับการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ แก้ไขหนี้จำนองเป็นประกัน โฉ่ถอนจากจำนอง แบ่งโฉ่ถอนจากจำนอง ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) ระงับจำนอง (สาขายบั้งคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) ปลดจำนอง ผ่อนผันเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย และเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑

ข้อ ๔๖ กรณีการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับผู้รับจำนองหลายราย โดยกำหนดแยกวงเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละรายและอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกันและผู้รับจำนองแต่ละรายก็ได้เป็นเจ้าของร่วมกัน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากวงเงินจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายในอัตราร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑

ข้อ ๔๗ ในการจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองกรณีการจดทะเบียนแบ่งแยกให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามจำนวนแปลงที่ดินที่ขอจดทะเบียนปลอดจำนอง

ในการจดทะเบียนปลอดจำนองกรณีการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนเดียวหรือหลายคนจำนองเฉพาะส่วนไว้หลายสัญญา และคู่กรณีตกลงให้ที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมที่จำนองบางคนแปลงเดียวและบางคนหลายแปลง ปลอดจากการจำนอง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนปลอดจำนองประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามจำนวนแปลงที่ดินที่ปลอดจำนอง และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนปลอดจากจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมที่ไม่ได้จำนอง ให้เรียกเก็บตามจำนวนสัญญาจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่น ๆ ได้จำนองไว้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ คิชฐอำนาจ

(นายชัยฤกษ์ คิชฐอำนาจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท จำนอง.....

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ปี

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้รับจ้าง

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 ๓๐๐,๐๐๐ บาท - สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สามแสนบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้าจำนวนด้วยทั้งสิ้น
- (๔) จำนวนเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนอง
- (๕) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี และนำส่งดอกเบี้ยปีละหนึ่งครั้ง

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ ธนาคาร เอ ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่รวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

คิงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดิน

โอนคดีที่.....เลขที่คดี.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

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

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ {
.....
..... } {
.....
..... } ผู้รับจ้างอายุ {
.....
..... } ปี

สัญชาติ ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จ้างตกลงจ้างงานที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจ้างเอง เพื่อเป็นประกัน...การกู้ยืมเงินซึ่ง.....
ผู้จ้างได้ก็จากผู้รับจ้างเอง

เป็นจำนวนเงิน.....๓๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สามแสนบาท.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย

ร้อย ละ ๕ ต่อปี ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย ปีละหนึ่ง ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างตกลงรับจ้างที่เปลี่ยนแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จ้างองได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๕. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้าจำนองด้วยทั้งสิ้น

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้..... เป็นผู้อื้อจนคดีดินรายนี้นะหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญาได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างและผู้รับจ้างถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจ้างและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้าง)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้าง).....ธนาคาร เอ

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับใจตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท จำนองเฉพาะส่วน.....

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

เจ้าพนักงานที่ดิน

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สามแสนบาทถ้วน)

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้าจํานองด้วยทั้งสิ้น

(๕) จำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๕) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี และนำส่งดอกเบี้ยปีละหนึ่งครั้ง

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ นาย ง. ผู้ขอ รับจ้าง

ชื่อ ผู้สอบสวน

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

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

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

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

ดงเหลือ ๒ ไร่ ๖ งาน ตารางวา

ល.រ	ឈ្មោះ	ថ្ងៃខែឆ្នាំ
១	ឈ្មោះអ្នកប្រកាស	ថ្ងៃខែឆ្នាំ

ထပ်မံ..... န.ဂ.

.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. จำนวนเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ง. ส่วนของคนอื่นคงเดิม

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท จำนองเพิ่มหลักทรัพย์.....

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐☐ ☐☐ ปี

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 ข.
☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้รับจ้าง

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔	ข้าพเจ้าขอเสนอรางวัลที่ยกย่องทำคุณงามความดี	รางวัล	สด.งอ.
---	---	--------	--------

၁၃. ဖုန်းနံပါတ်များကို ဖုန်းနံပါတ်များနှင့် မှည့်သတ်ပါ။ ဖုန်းနံပါတ်များ ဖုန်းနံပါတ်များ

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) จำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....

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

จำนวนเงินที่จำนองและข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็น ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

ไปตามสัญญาจ้างของทุกประการ

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับจ้าง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

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

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

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

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

กองเหนือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

นางสาว.....

()

เจ้าพนักงานที่ดิน

จังหวัด.....เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจ้างของตัวเองวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ปีที่.....
 เป็นการจ้างงานเพื่อวัตถุประสงค์ในการจ้างงานที่.....
 จังหวัด.....อำเภอ.....

ใบคนที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก.
.....
..... } ผู้จ้างงาน อายุ { } ปี
สัญชาติ ไทย นิตย / บัตรประชาชน { }

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ปี พ.ศ.

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กัป $\left\{ \begin{array}{c} \text{.....} \\ \text{นาย ป.} \\ \text{.....} \\ \text{.....} \end{array} \right\}$ $\left\{ \begin{array}{cccccccccccccccc} \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square \\ \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square \\ \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square & \square \end{array} \right\}$ ผู้รับจ้างของ อาอยู่ $\left\{ \begin{array}{c} \text{.....} \\ \text{.....} \\ \text{.....} \end{array} \right\}$ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จ้างตกลงจ้างงานที่คิดแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจ้างงาน เพื่อเป็นประกัน หนี้ซึ่งได้จดทะเบียน...

จำนวนที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจ้างฉบับ

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เงินจำนวนเงิน	-	บาท (เงิน)	-	บาท โดยให้ดอกเบี้ย
---------------	---	------------	---	--------------------

[illegible]

.....ต่อ.....โดยเดือน และตกลสงน สงคอกเบบ.....ทรงเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับงานของตุกลงรับงานของตนแปลงนตามข้อตกลง ในข้อ ๑ ทุกประการ
 ๒. อารจำเองมีเป็นอารจำเองเพิ่มหลังอภัพย์ จำวนเงินที่จำเองและเงิน

๒๑. การดำเนินงานโครงการวิจัยของพื้นที่ภาคเหนือ จังหวัดน่านของคณะกรรมาธิการฯ ได้ดำเนินการตามแผนงานวิจัยที่คณะกรรมาธิการฯ ได้กำหนดไว้ โดยได้ดำเนินการตามแผนงานวิจัยที่คณะกรรมาธิการฯ ได้กำหนดไว้ โดยได้ดำเนินการตามแผนงานวิจัยที่คณะกรรมาธิการฯ ได้กำหนดไว้

.....

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างและผู้รับจ้างถือไว้

ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจหนังสือสัญญาจ้างและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

ជៀសវាងឧបសគ្គការងារ និងការបង្កើនចំណេះដឹង

(ลงลายมือชื่อผู้จ้าง)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้าง)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อผู้พยากรณ์)

(ลงลายมือชื่อของพยาน)

អរិយធម៌ស្ថិតនៅក្នុងចិត្តរបស់មនុស្ស។

2000

.....

ទ្រង់បញ្ជូនតាមរយៈទ្រង់បង្គាប់

ឃុំត្រពាំងឈូក

..... ๒๕๖๓
..... ๒๕๖๓

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
				การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็น ประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด..... เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ....							
หมายเหตุ	ถ้าตามสัญญาจำนองเดิมได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันไว้รวมหลายโฉนด ให้ระบุโฉนดที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้นั้น เพียงโฉนดเดียว เช่น การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด รวม โฉนด เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนอง ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....										

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เงินจากจำนอง.....

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

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

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

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ก.☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐☐ ☐☐ ผู้ จ้างของ

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 ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้รับจ้าง

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านคิดกรรมนี้เป็นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์
(สามแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๒) เดิมจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท ขึ้นเงินจากจำนองครั้งนี้

เป็นเงิน.....บาท รวมเป็นเงินที่จำนองทั้งสิ้น.....บาท

(๕) เจื่อนใจและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตาม วันที่..... เดือน พ.ศ.

สัญญาจ้างงานเดิม

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอจ้าง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอรับจ้าง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไว้.....งาน.....ตารางว.....

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๔

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจากจ้าง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

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

..... นาย ข. ผู้รับจ้าง □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้างได้จ้างไว้กับ นาย ข. ผู้รับจ้างตามสัญญาจ้าง
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จ้างกู้ยืมเงินจากผู้รับจ้างเป็นจำนวน.....บาท
(.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงขึ้นเงินจ้างอีกเป็นจำนวน.....บาท (.....)
รวมเป็นเงินที่จ้างทั้งสิ้น.....บาท (.....) และในการนี้ผู้จ้างได้รับเงินที่ขึ้นกันนั้น
ไปเสร็จเรียบร้อยแล้วส่วนเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจ้างเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

..... ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจ้าง

..... ลงชื่อ..... พยาน

..... ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๔

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท ได้ก่อนจากจำนอง.....
(ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(c)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

(.....)

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

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน

โอนคดีที่.....เลขที่คดี.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พพชักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } ผู้จ้างเอง อายุ { } ปี

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ปีค.ศ.

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กัป { นาย ข. } {

 } ผู้รับจ้างของ อาอยู่ { } ปี

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จ้างตกลงจ้างงานที่เปลี่ยนแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจ้างเอง เพื่อเป็นประกัน.....

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย

.....ละ.....ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างตกลงรับจ้างที่เปลี่ยนแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จ้างจะได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

အပို ၃.

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้..... เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างและผู้รับจ้างถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....สำนักงานที่ดิน.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาจ้างและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้าง)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้าง)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างหมายเลข ๖



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้ถอนจากจำนอง....

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้รับจำนอง

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. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้จำนอง

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 ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งได้ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....
เป็นจำนวนเงิน.....บาท ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....ยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท

(๔) เจื่อนใจและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม

สัญญาจำนองเดิมทุกประการ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอรับจำนอง

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอจำนอง

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



บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง

นาย ก. ผู้จ้าง
□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคำต่อ...ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง โดยได้จำนองรวมไว้กับ

โฉนดที่ดินเลขที่.....รวม..... โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงิน

ซึ่งผู้จ้างออกกั้มไปจากผู้รับจ้างนง เป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย

ตกลงกันแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง โดยได้ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้วบางส่วนเป็นจำนวนเงิน.....บาท

(.....) และยินยอมให้ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่..... พ้นจากจำนองไป ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....

คงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท (.....) มื่อนใจและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม

สัญญาจ้างเองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ..... พยาน

คิงส์คอล พยาน

น้ำแข็งก็ตกลงมาได้ทำให้น้ำ

.....

๑. ระบุตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๖

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ได้ถอนจากจำนองบางราย.

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (g)

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ต้นแบบสิ่งนี้ฉันเอง^๗ ได้ตามสัญญา ฉันเอง ฅบับลงวันที่.....เพื่อเป็นประกันหลายรายในลำดับเดียวกัน บัดนี้ นาย ก. ได้ถอนจากจำนองที่มีต่อ นาย ข. ส่วนการจำนองที่ต่อผู้รับจำนองรายอื่นลงเดิม



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

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

..... นาย ข. ผู้รับจ้าง □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

..... ตามที่ นาย ก. ได้จดทะเบียนจ้างที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นไว้ตามสัญญาจ้างลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ. เพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อ นาย ข. นาย ค. และนาย ง. บัดนี้ นาย ก. ได้ไถ่ถอนจากจ้างที่มีต่อ

นาย ข. เป็นการเสร็จสิ้นแล้ว ส่วนการจ้างที่มีต่อผู้รับจ้างคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม

.....

..... ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้ถ้อยคำ

..... ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ให้ถ้อยคำ

..... ลงชื่อ..... บันทึก

..... ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ผ่อนผันเงินจากจำนอง

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เติมน้ำมันตามสัญญาจ้างของ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท ผ่อนผันเงินจากจ้างครั้งนี้ เป็นเงิน.....บาท คงเหลือจำนวนเงินที่จ้างของ.....บาท

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ร่ำจำนอง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

.....

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

คงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงผ่อนผันเงินจากจำนอง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

ใบอนุญาตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้าง
.....

นาย ข. ผู้รับจ้าง

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคิดต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้างจะได้จ้างไว้กับ นาย ข. ผู้รับจ้าง ตามสัญญาจ้าง

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็น

จำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ นาย ก. ได้ชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน.....บาท

(.....) ยังคงเหลือหนี้เงินกู้ยืมอีกจำนวน.....บาท (.....) ซึ่งยังคงให้มีการจ้างงานเป็น

ประกันอยู่ต่อไปตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ลดเงินจากจำนอง.....

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาย ข.☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้รับจ้าง

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) เดิมฉันเองตามสัญญาจ้างลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- (๔) คู่กรณีได้ตกลงลดจำนวนเงินที่ฉันจ้างเป็นประกันไว้ลงเหลือ เป็นจำนวน.....บาท
- (๕) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจ้างเดิม

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับจ้าง

.....
 ชื่อ
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่รวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงลดเงินจากจำนอง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โน้ตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้าง

นาย ข. ผู้รับจ้าง

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

พ่อเกิดมาจนและไร้ที่อยู่อาศัย ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนอง

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เพื่อเป็นประกันหนี้ทุกชนิดที่มีอยู่แล้วหรือที่จะเกิดขึ้นในภายหน้า

เป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงลดจำนวนเงิน ที่ได้จำนอง

เป็นประกันลงเหลือเป็นจำนวน.....บาท (.....) ส่วนเงื่อนใจและข้อตกลงอื่นๆ คงเป็นไปตาม

สัญญาจ้างงานเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอด

แล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

[illegible]

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลอดจำนอง.....

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

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ย่อดำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ย่อดำไม่เป็นความจริงให้ใช้ย่อดำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้รับจ้าง

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. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ จ้างงาน

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 ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(9)

(e)

(३)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับจ้าง

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

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

๕. ที่ดินแปลงนี้มาจากจำนองตามสัญญาจำนวน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามบันทึกข้อตกลงฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

นาย ก. ผู้จ้าง

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

พอเลิกงานตอนเย็นและให้ลูกชายได้อ่านหนังสือก่อนนอน ได้ทำบ้านที่ก่อก่อต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความเป็นที่ยอมรับ ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองโดยได้จำนองรวมไว้กับ โฉนดที่ดินเลขที่..... รวม โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็น ประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืม ไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ข้าพเจ้า ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการจำนองไปโดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน แต่อย่างใด ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....คงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง และเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

ลงชื่อ นาย ข. ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับใจตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนชำระหนี้จำนอง.....

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๕) การโอนราชันีโอนเพื่อชำระหนี้จำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยผู้รับโอนซึ่งเป็น.....

เป็นเงิน.....บาท

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงโอนชำระหนี้จำนอง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

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

นาย ข. ฝึบโอน

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองตามสัญญาจำนอง.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้ขยืมไปจากผู้รับจำนองเป็น

จำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงโอนที่ดินรายนี้ชำระหนี้จำนองแก่กัน

ให้เสร็จสิ้นไป โดยในการโอนชำระหนี้จำนองนี้ ผู้รับจำนองยอมเพิ่มเงินให้ผู้จำนองเป็นเงิน.....บาท

(.....) และพนักงานได้รับเงินไว้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๕) การโอนรายนี้โอนเพื่อแบ่งชำระหนี้จำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เฉพาะ โฉนดที่ดินเลขที่.....

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนชำระหนี้จำนอง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โนนคหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน

นาย ข. ผู้รับโอน □□□□□□□□□□

อายุ ปี เพศชาย..... เพศหญิง..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

จากกิจกรรมต้นและให้ข้อคิดได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง โดยได้จำนองรวม

ไว้กับโฉนดที่ดินเลขที่ รวม โฉนด ตามสัญญาจ้างลงวันที่ เดือน พ.ศ.

เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....)

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงโอนที่ดินรายนี้แบ่งชำระหนี้จำนวนแก่กันบางส่วน เป็นจำนวนเงิน.....บาท(.....)

ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ คงจำนวนเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน บาท (.....)

เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจ้างงานเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้โอน

ลงชื่อ..... นาย ข. ศุภโณ

.....ลงชื่อ.....พยาน

..... ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท หลุดเป็นสิทธิจากงานของ.....
(ตามคำพิพากษาศาล.....)

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (९)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ท.ด. ๕)



คำขอ.....หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง.....
(ตามคำพิพากษาศาล.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

[illegible]

ยู่.....ปี เดือน.....ปี พ.ศ.

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่دينแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. ได้จ้างองไว้กับข้าพเจ้าตาม.....

สัญญาจ้างของ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ศาล ได้มีคำพิพากษาให้ที่ดินแปลงนี้หลุดเป็นสิทธิ

แก้ไข้ตามนัยมาตรา ๗๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามคำพิพากษาศาล.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากจำนองแก่ข้าพเจ้าให้ปรากฏใน.....

.....

นาย ข. ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจ้าง...

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่คืน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ข..... □ □□□ □□□□ □□ □ ผู้รับจ้าง

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.
.....
.....

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนสิทธิการรับจ้างเอง ตามสัญญาจ้างเอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยที่เหตุผู้โอนได้.....

(e)

(९)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับจ้าง

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ รับโอน

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.....

คิงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจ้าง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

นาย ค. ผู้รับโอน

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ยืมค่าต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ข้าพเจ้า นาย ข. ได้รับจ้างองค์ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จากนาย ก. ตามสัญญาจ้างลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง กับ นาย ค. ผู้รับโอน ได้ตกลงยินยอมกันโอนสิทธิการรับจ้างตาม

สัญญาจ้างดังกล่าวให้แก่นักเป็นดีดขาดตัวนี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้..... และในการโอนนี้ข้าพเจ้า

ทั้งสองฝ่ายจะได้บอกกล่าวการโอนนี้ให้พนักงานทราบเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ..... นาย ก..... ผู้รับโอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

(กรณีโอนโดยมีกฎหมายเฉพาะให้โอน)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจ้างตามกฎหมาย

(ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....)

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า กรม ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้รับจ้าง

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 กรม ข. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้รับโอน

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 ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนสิทธิการรับจ้างตามกฎหมายสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....ให้แก่กรม..... ตามมาตรา.....
 แห่งพระราชบัญญัติ.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ กรม ข. ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

กองเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

คำขอ.....โอนสิทธิการรับจ้างนองตามกฎหมาย

(ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... กรม ข. □□□□□□□□□□□□ □□ □

บ. ปี เชื้อชาติ สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...กรม ก. ได้รับงานที่เปลี่ยนแปลงเครื่องหมายข้างต้นไว้ตามสัญญาจ้างลง ฉบับลงวันที่.....

บัดนี้^๑ได้มีการปรับปรุงส่วนราชการโดยยกเลิกกรม ก. และจัดตั้งกรม ข. ขึ้นตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....

ให้โอนทรัพย์สินซึ่งหมายความรวมถึงสิทธิการรับจ้างของกรม ก. มาเป็นของกรม ข.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างองให้แก่กรม ข. ตามกฎหมายดังกล่าวให้ปรากฏ

ทางทะเบียนด้วย

.....

.....พยาน

.....พยาน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจ้างบางส่วน

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

เจ้าพนักงานที่ดิน

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจ้างบางส่วนเฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)
-
ความสัญญาจ้างนี้เป็นประจักษ์ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) โดยเหตุ
ที่ธนาคาร ก. ผู้โอน ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ก่อสร้างโครงการให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ธนาคาร ก. ผู้ขอ โอนสิทธิการรับจำนอง
 ลงชื่อ (นิติบุคคลเฉพาะกิจ) ผู้ขอ รับโอนสิทธิการรับจำนอง
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

.....บาท.....สตางค์

หน้าสำรวจ

..... 11 00 10 0 0.....

9/

۱۸۱۷

.....

.....√10.....ตารางวา

.....งาน.....ตารางวา

.....พ.ศ.

.....

$$\left(\begin{array}{ccc} \psi & \psi & \psi \\ \psi & \psi & \psi \\ \psi & \psi & \psi \end{array} \right)$$

เจ้าพนักงานที่ดิน

ชนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจ้างของบางส่วนเฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน)



บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจ้างบางส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โน้ตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ธนาคาร ก. ผู้โอนสิทธิการรับจ้างนอง □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ) ผู้รับโอนสิทธิการรับจ้างของ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคิดต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ธนาคาร ก. ได้จดทะเบียนรับจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จาก บริษัท เอ. ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท หนี้เงินเบิกเกินบัญชี ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และหนี้ค่าซื้อวัตถุดิบ ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินจำนอง ๘๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท บัดนี้ ธนาคาร ก. ผู้โอน กับ.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ผู้รับโอน ได้ตกลงยินยอมโอนและรับโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน เฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่กันเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนสิทธิ เรือกรริ่งในมูลหนี้ดังกล่าวให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ไปแล้ว ส่วนการรับจำนองเป็น ประกันมูลหนี้เงินเบิกเกินบัญชีและซื้อวัตถุดิบที่มีต่อธนาคาร ก. ยังคงมีอยู่ตามเดิม

ข้อ ๒. ในการโอนนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชกำหนด
 นิติบัญญัติเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๐

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง และเข้าใจความ
 ตลอดจนแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ธนาคาร ก.....ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ..... นิติบุคคลเฉพาะกิจ..... ผู้รับโอนสิทธิการรับจ้างนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....๑. ธนาคาร ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ โอนสิทธิการรับจ้าง....

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

เข้าพนักงานที่ดิน

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์
(สามสิบล้านบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนสิทธิการรับจ้างเฉพาะส่วนของธนาคาร ก. ในมูลหนี้จำนวน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจ้าง

ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....ให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนสิทธิเรียกร้องเฉพาะส่วนของตนในมูลหนี้
๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) อันนี้.....เดือน.....พ.ศ.....

ไปแล้ว สำหรับการรับจ้างในส่วนของผู้อื่นคงเดิม ธนาคาร ก. ผู้ดูแล โอนสิทธิการรับจ้าง

(๔) ในการโอนนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าว..... (นิติบุคคลเฉพาะกิจ) ผู้ได้รับโอนสิทธิการรับจ้าง

การโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๕

แห่งพระราชกำหนดคดีบุคคลเฉพาะกิจ (.....)

เพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐

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

โอนสิทธิการรับจำนวนในส่วนของตนให้แก่ (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) ส่วนการจำนวนที่ได้รับจำนวนรายอื่นคงเดิม



บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางราย

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ... ธนาคาร ก. ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ) ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ธนาคาร ก. ธนาคาร ข. และธนาคาร ค. ได้จดทะเบียนรับจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จาก บริษัท เอ. ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อธนาคาร ก. จำนวน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ธนาคาร ข. จำนวน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และธนาคาร ค. จำนวน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท รวมจำนวนเงินที่จำนอง ๘๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท

นั้น ธนาคาร ก. ผู้รับจำนองกับ..... (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ)..... ผู้รับโอน ได้ตกลงยินยอมและรับโอนสิทธิ

การรับจำนองในส่วน of ธนาคาร ก. ในมูลหนี้ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่กันเป็นเด็ดขาดตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอน

ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ดังกล่าวให้แก่..... (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ไปแล้ว

ข้อ ๒. ในการโอนนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชกำหนด

นิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ธนาคาร ก. ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....นิติบุคคลเฉพาะกิจ..... ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ระบุจำนอง (ปลดจำนอง).

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- (९)

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกข้อตกลงระงับข้อพิพาท (ปลดจำนอง)

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โน้ตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง

นาย ก. ผู้จ้าง
□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ปี เพศชาย/หญิง สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อแนะนำ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้างอง ได้รับจ้างองไว้จาก นาย ก. ผู้จ้างอง เพื่อเป็นประกันหนี้
กู้ยืมเงินซึ่งผู้จ้างองได้กู้ยืมไปจากผู้รับจ้างองเป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข.
ผู้รับจ้างองยินยอมให้ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจ้างองตามสัญญาจ้างองดังกล่าว โดยปลดจ้างองให้แก่ผู้จ้างองตั้งแต่มบัดนี้
เป็นต้นไป ส่วนหนี้ที่จ้างองเป็นประกันยังคงมีอยู่ต่อไปตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง และเข้าใจข้อความ
ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

[illegible]

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ระบุจำนวน.....
(ศาลขายบังคับจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ชดเชยค่านี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... นาย ข.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ฝ รับจ้าง

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. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ จ้าง

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 ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ศาลได้ขายทอดตลาดอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

การจ้างงานจึงระงับสิ้นไปตามมาตรา ๓๔๔ (๕) แห่ง ป.พ.พ.

(๕) ข้าพเจ้า นาย ค. เป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด

ของศาลตามหนังสือสำนักงานบังคับคดี.....ที่..... วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

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

คำขอ.....ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง).....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ค..... □ □□□□ □□□□□ □□ □ อา

ย.....ปี เพื่อชาติ.....สัจชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่คืนแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ ศาล.....ได้ขายทอดตลาดอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนอง

รายนี้ ตามคดีหมายเลขแดงที่ การจ้างจึงระงับสิ้นไปตามมาตรา ๑๔๔ (๕) แห่ง ป.พ.พ. และข้าพเจ้า นาย ก.
 เป็นพยานได้จากการขายทอดตลาดตามหนังสือสำนักงานบังคับคดี ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการจดทะเบียนรังับจำนอง (ศาลขายระับจำนอง) ให้ปรากฏใน
โฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย

หมายเหตุ กรณีซื้อจากการขายทอดตลาด ผู้ซื้อจะต้องยื่นคำขอ
ขายตามคำสั่งศาล พร้อมกับคำขอระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)
นี้ เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด

นาย ค. ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท
(หนี้อื่นๆ)

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๓) ข้าพเจ้าผู้รับจ้างของตามสัญญาจ้างของ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. ชื่อที่ดินแปลงนี้ได้จากการขายทอดตลาด
ของศาลตามหนังสือดำเนิงานบังคับคดี.....ที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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 ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผ. รับจ้าง

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 ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(၈)

(d)

(c)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอจ้าง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอรับจ้าง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่รวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

.....

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาจ้างของ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งกำหนดไว้ในวันอัตรา.....บัดนี้ ผู้สัญญาได้ตกลง
กำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่เป็นอัตรา.....ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



บันทึกข้อตกลงแก้ไขหนี้อันจํานองเป็นประกัน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โน้ตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้างงาน

นาย ข. ผู้รับจ้าง □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อแนะนำ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามหนังสือ

สัญญาจ้างของ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จ้างกู้ยืม ไปจากผู้รับจ้างของ

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ในอัตรา.....นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย

ตกลงกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาดังกล่าวใหม่ เป็นอัตรา.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

แม้พิภพโลกตกลงนี้ ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

๑.ระทัตรวตบหน่งตปสำคัก

.....

.....

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้จ้าง

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 ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ☐ รับจ้าง

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 ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(၈)

(c)

(c)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับจ้าง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่รวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

คงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

[illegible]



บันทึกข้อตกลงแก้ไขหนี้อันจํานองเป็นประกัน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โนนคหมาเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

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

นาย ข. ผู้รับจ้าง □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปิดงานและให้เกียรติต่อ.....ได้บันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามหนังสือสัญญาจำนอง

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนึ่งของ.....นาย ค. และ.....นาย ง. บัดนี้ ข้าพเจ้า

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกประกันนี้ของ..... นาย ก. ลงจำนองเป็นประกันนี้ของ..... นาย ง. ต่อไปส่วนเงินไ

และข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจ้างเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จ้าง
.....

ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจ้าง

.....ลงชื่อ.....พยาน

.....ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกนี้ได้ทำต่อหน้า

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....

.....

.....

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนวน
(แปลงพื้นที่ใหม่)

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(8)

(.....)

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตามสัญญาจ้างของ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นประกันหนี้ของ.....นาม บัณฑิตผู้กู้เงิน ได้ตกลงโอนการจำนองไป
ประกันหนี้ของ.....ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



บันทึกแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนวน (แปลงหนี้ใหม่)

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้าง
.....

นาย ข. ผู้รับจ้าง

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาคุณและให้ข้อคำต้อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความตั้งใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ข้าพเจ้า นาย ก. ได้จ้างน้องที่คิดแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้แก่ นาย ข. เพื่อประกันหนี้ของ.....

ตามสัญญาจ้างลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....นั้น

บัดนี้^๓ได้มีการแปลงหนี้ใหม่โดย.....ได้เข้าเป็นลูกหนี้แทน.....ตามสัญญาแปลงหนี้^๔

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งได้ส่งมาพร้อมบันทึกนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงตกลงโอนการจำนองรายนี้ไป

ประกันนี้ของ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) โดยถือตามข้อความในสัญญาจ้าง

เดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง และเข้าใจข้อความแล้ว

จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

(คู่มือมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว)

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้าง
(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

- ☐ 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 มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาตนเองแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ - ผู้รับจ้าง
สาขากรุงเทพฯ

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ ผู้รับจ้าง

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) เป็นการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างจาก ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ตามสัญญาจ้าง

(๔) ลงวันที่ เดือน พ.ศ. ไปเป็นชื่อ ธนาคาร เอ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย โดยเหตุที่

ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ สาขา กรุงเทพฯ ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการและได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์

และหนี้สินของกิจการวิเทศธนกิจไปยังกิจการ

วันที่ เดือน พ.ศ.

ของธนาคาร เอ แล้วตามหนังสือกระทรวงการคลังที่ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงวันที่ เดือน พ.ศ. ลงชื่อ ธนาคาร เอ ผู้ขอรับจ้าง

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

(คู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว)

คำขอ.....เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้าง.....
(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โน้ตหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ □□□□□□□□□□□□□□ □□ □ อา

บ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ข้าพเจ้า ธารณาการ เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่
เปลี่ยนชื่อผู้รับงานของที่ดินแปลงข้างต้น ตามสัญญาจ้างลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....จากธารณาการ เอ กิจการวิเทศธนกิจ
สาขากรุงเทพฯ เป็นธารณาการ เอ โดยเหตุที่ข้าพเจ้า ธารณาการ เอ กับ ธารณาการ เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ มีฐานะเป็น
นิติบุคคลเดียวกัน และบัดนี้ ธารณาการ เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการ
พร้อมทั้งได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของธารณาการ เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ไปยังกิจการของธารณาการ เอ
แล้ว ปรากฏตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองให้เป็นชื่อธนาคาร เอ ตามความประสงค์ด้วย.....
ในการนี้ได้บอกกล่าวการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองให้ลูกหนี้และผู้จำนองทราบแล้ว.....

.....ธนาคาร เอ ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน

(คู่กรณีมาขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่าย)
กรณียังไม่มีการปิดกิจการ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้าง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

- ☐ 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 มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ – ผู้รับจ้าง
สาขากรุงเทพฯ

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

๓. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ ผู้รับจ้าง

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) เป็นการเปลี่ยนชื่อผู้รับจ้างจาก ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ตามสัญญาจ้าง

(๔) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ไปเป็นชื่อ ธนาคาร เอ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย โดยเหตุที่
ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ สาขา กรุงเทพฯ ได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการวิเทศธนกิจไปยังกิจการของ
ธนาคาร เอ แล้ว

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ผู้ขอ รับจ้าง

ลงชื่อ ธนาคาร เอ ผู้ขอ รับจ้าง

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

กองเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(คู่กรณีมาขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่าย)

ฉบับที่.....

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....จังหวัด.....

ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ □□□□□□□□□□□□□□ □□ □

๑๓

ย.....ปี เดือน.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า หนาการ เอ กรรมการวิเทศนกิจสาขาวงเทพฯ และหนาการ เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศนกิจดังกล่าว ซึ่งทั้งสองฝ่ายมีฐานะเป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปลี่ยนชื่อผู้รับจ่านองที่ดินแปลงข้างต้น ตามสัญญาจ่านองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. จาหนาการ เอ กรรมการวิเทศนกิจสาขาวงเทพฯ เป็นหนาการ เอ โดยเหตุที่ หนาการ เอ กรรมการวิเทศนกิจสาขาวงเทพฯ ได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการวิเทศนกิจไปยังกิจการของหนาการ เอ แล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับจางองตามสัญญาจางองดังกล่าวให้เป็นชื่อ ธนาคาร เอ ตามความประสงค์ด้วย ในการนี้ได้ออกกล่าวการเปลี่ยนชื่อผู้รับจางองให้ลูกหนี้และผู้จางองทราบแล้ว

ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ

.....ธนาคาร เอ.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งขาย (ครอบจำนอง)

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

ระวาง.....5136IV 7228-1.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....๕.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....๗๖.....จังหวัด.....

เลขที่.....๓๖.....เล่ม.....๘.....หน้า.....๓๖.....
จำนวนที่ดิน.....๕.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขาย

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ง.

.....

เข้าพนักงานที่ดิน

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 ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท - สตางค์

๕. ข้าพเจ้ารับรองว่า (หนึ่งล้านบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๕) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....

(๕) ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ นาย ง. ผู้ขอ ชื่อ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่รวาง..... 5136IV7228-1 เลขที่ดิน..... ๖ หน้าสำรวจ..... ๗๗

จุดที่ดินเลขที่ ๓๓๓ เล่ม ๘ หน้า ๓๓

จำนวนที่ดิน	๑	ไร่	-	งาน	-	ตารางวา
-------------	---	-----	---	-----	---	---------

คงเหลือ ๔ ไร่ - งาน - ตารางวา

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

๑๑๑

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕ ตามระเบียบ ข้อ ๒๕ (๑)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๗๓๖)

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.	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	แบ่งขาย (ครอบจำนอง)	นาย ก.	นาย ง.	๑	-	-	๔	-	-	5136 IV 7228 - 1 ๖ ๗๓๗	(ลงชื่อ).....

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่
ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ส่วนแปลงคงเหลือ คงมีการจำนองตามเดิม

สารบัญจุดทะเลเบียน

(รายการจดทะเบียนที่ดินแปลงที่แยกไปโฉนดที่ ๗๓๗)

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม.....

(ครอบครัว - ปลอดค้ำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๒๓.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....๔๔๔.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๕๓๕๑.....เล่ม.....๕๔.....หน้า.....๕๑.....

จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอ

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 นาย ก.
.....

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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านติดกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม ตามคำขอฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(c)

(E)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136 IV7228-1 เลขที่ดิน..... ๒๔ หน้าสำรวจ..... ๔๔๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๒ เล่ม ๕๔ หน้า ๕๒

จำนวนที่ดิน - ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา

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

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

คชช.

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ต้นแปลงที่เข^๑เป็นพินิจการจ^๒านองตามสัญญาจ้างของ ภูมิลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามบันทึกข้อตกลงปลดจ^๓านอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต **แยก ๒ และ**

(กรอบ - ปลอดจํานอง)

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล..... แปลงคงเหลือ.....
เลขที่ดิน..... ๒๓ อำเภอ.....
หน้าสำรวจ..... ๔๔๔ จังหวัด.....

เลขที่.....๕๓๕๑.....เล่ม.....๕๔.....หน้า.....๕๑.....
จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความไม่เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขอ

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 นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ ขอ.....

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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม ตามคำขอ ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....

(e)

(2)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136 IV7228-1 เลขที่ดิน..... ๒๕ หน้าสำรวจ..... ๔๔๖

โฉนดที่ดินเลขที่.....๕๓๕๓.....เล่ม.....๕๕.....หน้า.....๕๓.....

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

คงเหลือ.....ด.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ติดแบลงทีแยกเป็นและแปลงเหลือการจ้างเองซึ่งมีอัตราสัญญาจ้างองบัปลงนที่.....เดือน.....พ.ศ.....



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดจ้างอง

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๒๓ หน้าสำรวจ..... ๔๔๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๕๓๕๑ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้างอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... นาย ก. ผู้จ้างอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ๕๐.๕๕ เชื้อชาติ..... ไทย สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปัญหาตนและให้ด้วยคำต่อ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจ้างองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามหนังสือสัญญาจ้างองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมเสร็จเรียบร้อยแล้ว ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้างองยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโดยให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๒ พื้นจากการจ้างอง คงมีการจ้างองครอบครองเฉพาะที่ดินแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๕๓๕๓ และแปลงคงเหลือโฉนดเลขที่ ๕๓๕๑ ตามหนังสือสัญญาจ้างองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ไปตามเดิม

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันยินยอมกันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจ้างอง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้างอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงแยกไปโฉนดที่ดินที่ ๕๓๕๓)

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งขาย (ครอบ - ปลอดภัยจ้าง)

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

ระวาง.....5136 IV 7228-1.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....๕.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....๒๘.....จังหวัด.....

เลขที่.....๑๓๕๐.....เล่ม.....๑๔.....หน้า.....๕๐.....
จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้ ขาย

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. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ปี

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) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๕) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....

(๕) ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ชื่อ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5316 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๑๐ หน้าสำรวจ..... ๒๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๑ เล่ม ๑๔ หน้า ๕๑

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

คงเหลือ.....ด.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

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

लग्नो

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ต้นแปลงที่แยกไป^๒เพิ่มจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามบันทึกข้อตกลงปล่อยจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ส่วนแปลงที่เหลือการจำนองยังมีตามเดิม



บันทึกข้อตกลงปิดจำหน่าย

ที่ดิน

ระวาง.....5136IV7228-1.....ตำบล.....

เลขที่คืน.....๕.....หน้าสำรวจ.....๒๘.....อำเภอ.....

โนนคหมายเลขที่ ๑๓๕๐ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง

นาย ก.

อายุ ปี เพศชาย..... เพศหญิง..... สัญชาติ..... บิดา/ มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ค่าเฉลี่ยทางเดินและให้ลูกค้าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองโดยได้จำนองตาม

สัญญาจ้างลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จ้างกู้ยืม ไปจากผู้รับจำนอง

เป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ นาย ก. ได้แบ่งขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่ นาย ค. โดยที่ดิน

ส่วนแบ่งแยกไปเป็น โฉนดที่ดินใหม่เลขที่.....๑๓๕๑..... จำหน่ายทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดิน โฉนดที่ดินแปลงแยกใหม่

เลขที่.....๑๓๕๐.....พ้นจากการจ้างไป โดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จ้างเป็นประกันแต่อย่างใด ส่วนโฉนดที่ดินแปลง

คงเหลือยังคงจำเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจ้างเดิม

ทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข..... ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๒)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิม โฉนดที่ ๑๓๕๐)

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.	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งขาย (ครอบ - ปลอดจำนอง)	นาย ก.	นาย ค.	๑	-	-	๑	-	-	5316 IV 7228-1 ๑๐ ๑๓๕๑	(ลงชื่อ).....
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๑๓๕๑ ปลอดจำนอง		ไม่ต้องขกรายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....ส่วนแปลงคงเหลือการจำนอง ยังคงมีตามเดิม								

(กรอบ - ปลอกจํานอง)

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

ระวาง.....5136 IV 7228-1.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....๕.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....๑๕.....จังหวัด.....

เลขที่.....๑๒๓๐.....เล่ม.....๑๑.....หน้า.....๓๐.....
จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ๕๐.๔๕ 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..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(६)

(c)

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาง ข..... ผู้ขอผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาง ก. ผู้ขอ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... - โฉนดที่ดิน..... - หน้าสำรวจ..... -

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

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

กองเหลือ	-	ไว้	-	งาน	-	ตารางงาน
----------	---	-----	---	-----	---	----------

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

.....พ.ศ.....



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดจ้าง

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๕.....หน้าสำรวจ..... ๑๕.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๒๓๐.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... นาย ก. ผู้จ้าง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ๕๐.๔๕ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปัญหาตนและให้ถือคำต่อ~~ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจ้างเฉพาะส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามสัญญาจ้างเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ได้ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและเรื่องแบ่งแยกเสร็จเรียบร้อยแล้ว ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจ้าง ยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยให้ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๑ ซึ่งเป็นของนาง ข. พ้นจากการจ้าง คงมีการจ้างครอบครองเฉพาะที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๐ ซึ่งเป็นของนาย ก. ตามสัญญาจ้างเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ไปตามเดิม

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๒๓๐)

[illegible]

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓) วรรคสอง



กรณีส่วนของผู้จ้างเองเป็นแปลงแยก

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม

(ครอบ - ปลอดจำนอง)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....
 เลขที่ดิน..... ๒๓ อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... ๔๔๔ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๕๓๕๑ เล่ม..... ๕๔ หน้า..... ๕๑
 จำนวนที่ดิน..... ๒ ไร่..... ๓ งาน..... ๕๐ ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาตนแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์
 ๒. นาง ข.
 ๓. นาย ค.

อายุ..... ๕๐.๔๕ 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. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์

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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔)

(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาง ข. นาย ค. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228 - 1 เลขที่ดิน..... ๒๔ หน้าสำรวจ..... ๔๔๕

โฉนดที่ดินเลขที่..... ๕๓๕๒ เล่ม..... ๕๔ หน้า..... ๕๒

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....๓ งาน.....๕๐ ตารางวา

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

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้เป็นการจ้างเองซึ่งคงมีอยู่ตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม.....

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

(ครอบครัว - ปลอดภัย)

ระวาง.....5136 IV 7228 - 1.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....๒๓.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....๔๔๔.....จังหวัด.....

เลขที่.....๕๓๕๑.....เล่ม.....๕๔.....หน้า.....๕๑.....
จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ยอคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ยอคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ยอคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า
 ๑. นาย ก.
 ๒. นาง ข.
 ๓. นาย ค.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

ผู้ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ ๖๐.๔๘ 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 ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคารัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(६)

(६)

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. , นาย ค. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ นาง ข. ผู้ขอ ถิ่นกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง..... 5136IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๒๕ หน้าสำรวจ..... ๔๔๖

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๓ เล่ม ๕๔ หน้า ๕๓

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

คงเหลือ.....๑.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๓) 1 ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑๖๓

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้ใดแปลลงที่.....เดือน.....พ.ศ.
ผู้ใดแปลลงที่.....เดือน.....พ.ศ.

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม.....

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

(กรอบ - ปลอกจําลอง)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ติดต่อแปลงแหล่ง^๕เงินจากการทำงาน ตามสัญญาจ้างเฉพาะส่วน นับถึงวันที่.....เดือน.....
พ.ศ. ตามบันทึกข้อตกลงปิดจ้างวันที่.....เดือน.....พ.ศ.



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดจ้าง

ที่ดิน

ระหว่าง..... 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๒๓ หน้าสำรวจ..... ๔๔ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๕๓๕๑ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ช. ผู้รับจ้าง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... นาย ก. ผู้จ้าง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ปี เชื้อชาติ..... ๕๐,๔๕ สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ ไทย

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน~~ด้วยความสุจริตจริง~~ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจ้างเฉพาะส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามสัญญาจ้างเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ได้ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและเรื่องแบ่งแยกเสร็จพร้อมที่จะจดทะเบียนแล้ว ข้าพเจ้า นาย ช. ผู้รับจ้าง ยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม โดยให้การจ้างกองครบคิดอยู่เฉพาะที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๒ ซึ่งเป็นของนาย ก. ส่วนที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๕๓ และ ๕๓๕๑ ซึ่งเป็นของนาง ข. และ นาย ก. ตามลำดับ ไม่มีการจ้างกองครบคิดไปแต่ประการใด

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันให้พนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ช. ผู้รับจ้าง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จ้าง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๕ (๓) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๕๓๕๑)

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.	จำนองเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒.นาง ข. ๓.นาย ค.	นาย ช. ผู้รับจำนอง	๒	๓	๕๐	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ เดือน..... พ.ศ.	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบ-ปลอดจำนอง)	๑. นาย ก. ๒.นาง ข. ๓.นาย ค.	นาย ก.	-	๓	๕๐	๒	-	-	5136 IV7228-1 ๒๔ ๕๓๕๒	(ลงชื่อ).....
			นาง ข.	๑	-	-	๑	-	-	5136IV7228-1 ๒๕ ๕๓๕๓	(ลงชื่อ).....
			นาย ค.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปโฉนดที่ดินที่ ๕๓๕๒)

[illegible]

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ปลอดจำนอง.....

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....นาย ข.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐ ☐ ผู้รับจ้าง

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.
.....

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 ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๑) ที่ดินแปลงนี้แยกมาจากโฉนดที่.....อำเภอ.....ได้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....

ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับจ้าง

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

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

.....เดือน.....พ.ศ.....
.....เดือน.....พ.ศ.....



บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐..... นาย ก. ผู้จำนอง ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ แยกมาจากโฉนดเลขที่.....อำเภอ..... โดยข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้

จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่ง

ผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

ให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการจำนองไปโดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแต่อย่างใด ส่วน

โฉนดที่ดินเลขที่.....คงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม

สัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจุดทะเลเบียน

[illegible]

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

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายระหว่างจำนอง.....

ตามคำสั่ง (ระบุชื่อผู้ยื่นอำนาจออกคำสั่ง) (ตามหนังสือ.....ที่.....ลงวันที่.....)

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก.
.....
.....

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ข.
.....
.....

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท - สดangk

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ให้แนบภาพถ่าย)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) (ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง) นายทอดตลาดที่ดินระหว่างจำนองเพื่อชำระภาษี โดยมีการจำนองติดไปด้วย

(c)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
(ตอบทั้งสี่ข้อ.....ที่.....ลงวันที่.....) นาย.....
ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอ.....
ลงชื่อ.....ผู้ขอ.....
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 ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๓๓ (๑)
สารบัญจดทะเบียน

[illegible]

จัดทำโดย

ที่ปรึกษา

นางสาวนันทนา พัฒนวิบูลย์ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

รวบรวมข้อมูล

นางสาวนัยนา เลิศบารมีวงศ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
นางสาวฝน สมบูรณ์	นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
นายสมภพ ศรีภักดี	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน