



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมายต่อไป ซึ่งมีบทบัญญัติให้ใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และกำหนดหลักเกณฑ์ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งแตกต่างจากการขายฝากที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกทั้งกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถวางทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากได้ด้วย จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เพื่อให้การจดทะเบียนเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีผลใช้บังคับ

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขายฝาก

“ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” หมายความว่า ที่ดินที่ใช้ทำเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เช่น ที่นา ที่สวน ที่ไร่ ที่นาเกลือ ที่เลี้ยงสัตว์น้ำ เป็นต้น รวมทั้งที่ดินที่ทำเกษตรกรรมและที่เก็บผลผลิตทางการเกษตร หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนั้น

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการด้วยหรือไม่ก็ตาม เช่น ที่อยู่อาศัยที่ใช้ประกอบกิจการพาณิชย์ เป็นต้น

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลธรรมดาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประเภทของทรัพย์สินที่ขายฝาก ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนกำหนดจำนวนสินไถ่ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด

ทั้งนี้ จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ย้ายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาและพยานหลักฐาน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ให้ชี้แจงหลักเกณฑ์ สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับ จำนอง หากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาไว้หลังสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกัน พร้อมทั้งให้คู่สัญญาลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานว่า

“คู่สัญญาได้รับทราบหลักเกณฑ์แล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าผู้ขายฝากต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ให้ผู้ขายฝากทราบ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) และหากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อผู้ขายฝาก
ลงชื่อผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่...

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับประเภทของทรัพย์สินที่ขายฝาก และกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญา รวมทั้งเพิ่มข้อความว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝาก โดยกำหนดเวลาขายฝากไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินสิบปี นับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก รวมทั้งระบุวัน เดือน ปี ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืนไว้ในเอกสารดังกล่าวด้วย

(๒) สอบสวนและระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝาก ดังนี้

(๒.๑) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และต่อท้ายว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(๒.๒) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีสิ่งปลูกสร้าง โดยสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ขายฝากและผู้ขายฝากประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย และให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง

(๒.๓) กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีสิ่งปลูกสร้าง แต่สิ่งปลูกสร้างในที่ดินไม่ใช่ของผู้ขายฝาก ให้ระบุลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝากว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดิน (เพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย) ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน

(๒.๔) กรณีขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย ถ้าเจ้าของสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกัน ต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ขายฝาก และยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใด เลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่

(๒.๕) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่าได้ตกลงกันห้ามผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้ซื้อฝากเดิมว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

(๒.๖) สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากหรือไม่ หากคู่สัญญาได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการไถ่ผู้ไถ่ยอมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใดๆ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

(๒.๗) สอบสวนผู้ขายฝาก...

(๒.๗) สอบสวนผู้ขายฝากให้ถึงความชัดเจนว่าในวันที่ขายฝาก ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ หากในวันที่ขายฝาก ผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้ว ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่าการขายฝากไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากดังกล่าว และค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก และให้บันทึกไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

(๒.๘) สอบสวนคู่สัญญาให้ถึงความชัดเจนว่าในระหว่างขายฝากได้ตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ ถ้ามีการตกลงให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ได้กำหนดให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก หากไม่มีการตกลงกันดังกล่าว ให้แจ้งให้คู่สัญญาทราบว่ามีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ โดยค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก โดยถือว่าค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว และให้บันทึกข้อตกลงนั้นในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และ ในสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

ข้อ ๙ การคำนวณระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญาขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๒ จะต้องครบกำหนดหนึ่งปีในวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๓ เป็นต้น

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย ทั้งแปลง ไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย มีกำหนด.....ปี” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินนั้น บางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย เฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๓) กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่จากขายฝาก” หรือ “ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย รวมกันหลายแปลง ในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกัน หรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝาก ออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงให้โฉนดขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงกัน ให้เขียนชื่อประเภว่า “แบ่งได้จากขายฝาก”

(๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โดยเสนอหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้ซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม ให้เขียน ชื่อประเภว่า “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก” หรือ “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่ “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ ที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๖) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขาย กำหนดเวลาไถ่จากขายฝากว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝาก อีกต่อไปแล้วให้เขียนชื่อประเภว่า “ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก” หรือ “ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ก่อนครบระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก การจดทะเบียนประเภท ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากจะกระทำไม่ได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีเจตนารมณ์ให้การขายฝากต้องกำหนดเวลาไถ่ไม่ต่ำกว่าหนึ่งปี

(๗) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ จากขายฝาก สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น ให้เขียนชื่อประเภว่า “โอนมรดกสิทธิการไถ่” หรือ “โอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่ “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน

(๘) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขาย กำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้ซื้อฝาก) ตกลงเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากจะรับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ ให้เขียนชื่อประเภว่า “ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)” หรือ “ระงับสิทธิการไถ่เฉพาะส่วน (หนี้เคลื่อนกลืนกัน)” แล้วแต่กรณี

(๙) กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงขายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกัน ทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี กรณีนี้ให้เขียนชื่อประเภว่า “ขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่....(กำหนด.....)” หรือ “ขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน ครั้งที่....(กำหนด.....)” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งระบุว่ “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน ทั้งนี้ให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ครบกำหนดเวลาไถ่คืนในหนังสือสัญญาขาย กำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

(๑๐) กรณีมีการจดทะเบียน...

(๑๐) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้แล้ว ผู้ซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” หรือ “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” แล้วแต่กรณี

เมื่อพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีผลใช้บังคับแล้ว ให้ใส่เลข พ.ศ. ของปีที่ใช้บังคับลงในช่องว่างของเลข พ.ศ. ที่เว้นไว้

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการจดทะเบียน

ข้อ ๑๑ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๐ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ขายฝากในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขายฝากที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้ขายฝากที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขายฝากทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ซื้อฝากในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม แบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝาก หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วน ให้บรรยาย ณ ริมด้านซ้าย ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายฝากเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. และ ข. เป็นเจ้าของ ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม”

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

ข้อ ๑๒ การจัดทำหนังสือสัญญาขายฝากอย่างน้อยจะต้องมีรายการดังนี้

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา

(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๓) ราคาที่ขายฝาก

(๔) จำนวนสินได้

(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดได้

ข้อ ๑๓ การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ขายฝากหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้ซื้อฝากหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก แล้วแต่กรณี

(๒) การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๓) การจดทะเบียนประเภทระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๔) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากการขายฝาก กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว เมื่อวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากการขายฝากหลังสัญญาดับผู้ซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากการขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อผู้ขายฝาก
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่จากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญายขายฝากทุกฉบับว่า “ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากการขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญายขายฝากฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อผู้ขายฝาก
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

(๕) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากการขายฝาก ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญายขายฝากไปแล้ว

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากการขายฝากหลังสัญญาดับผู้ซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากการขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. และขอรับรองว่ามิได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญายขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

ลงชื่อผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อผู้ขายฝาก
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่จากการขายฝาก...

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า
“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....)
ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมี
การขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ. เป็นเงิน.....บาท (.....)
และขอรับรองว่ามีได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

ลงชื่อผู้ซื้อฝาก
ลงชื่อผู้ขายฝาก
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อพยาน
ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีผู้ซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือระบุให้ได้ใจความว่า “ผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่
จากขายฝากครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ. ยินยอมให้มีการไถ่ถอนได้ พร้อมทั้ง
รับรองว่าผู้ซื้อฝากมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.” ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับ
ไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว เมื่อวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดิน
ลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๔ การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากอาจโอนกันได้โดยเสนหา
ไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่
จากขายฝากให้ชัดเจนว่า “โอนให้หรือโอนขาย เป็นจำนวนเงิน

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขในสารบัญญัตจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๖ การแก้ไขในสารบัญญัตจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของ
ตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่อง
ผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากลงไว้ แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ซื้อฝาก” กำกับไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียน
ประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไป
ตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้หมายเหตุในสารบัญญัตจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา
บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญญัตจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลง
ตามตัวอย่างและแบบท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๑๐)

เมื่อพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ
ที่อยู่อาศัย พ.ศ. มีผลใช้บังคับแล้ว ให้ใส่เลข พ.ศ. ของปีที่ใช้บังคับลงในช่องว่างของเลข พ.ศ. ที่เว้นไว้

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนแบ่งแยก...

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) คำขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๑)

(๒) ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายให้ปรากฏการขายฝากโดยเขียนคำว่า “(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ไว้ต่อท้ายหรือได้ชื่อประเภทแบ่งแยกการจดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๒)

(๓) โฉนดที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนและชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓)

(๔) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ/หรือที่อยู่อาศัย (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่.. เดือน..... พ.ศ.” สำหรับรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๓) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญา ให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วยส่วนแปลงอื่นที่การขายฝากมิได้ครอบไปด้วยไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔)

(๕) การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ให้จดทะเบียนประเภท“(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๕)

(๖) กรณีที่ดินได้จดทะเบียนขายฝากไว้ และต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในระหว่างขายฝาก ภายหลังคู่สัญญาจะตกลงกันไถ่จากขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ ให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)

การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการนี้ด้วย

หมวด ๔ การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๘ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๙ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทน การลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้าย ของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือเลือนราง ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุ ไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือ ของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

หมวด ๕ การประกาศ

ข้อ ๒๐ กรณีมีผู้จดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือขายฝากสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่อยู่อาศัยในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝาก สิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่อยู่อาศัยในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่กรณีการจดทะเบียน โฉนดจากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไต่จากขายฝาก โฉนดสิทธิการไต่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไต่จากขายฝาก ระเบียบสิทธิการไต่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

หมวด ๖ การขยายกำหนดเวลาไต่ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไต่

ข้อ ๒๑ หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการ ขยายกำหนดเวลาไต่จากขายฝากตามมาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็น หนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไต่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไต่จากขายฝาก ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี

การขยายกำหนดเวลาไต่จากขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือ หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

กรณีผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากได้แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดง แต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากได้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าในการขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากมีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก ฉบับลงวันที่ .. เดือน..... พ.ศ. หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากในหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย

ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากจะตกลงขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากกันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีตามที่มาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่มีการขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากระยะเวลาที่ขายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

ในการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้เคยตกลงขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากกันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

ข้อ ๒๒ กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาไถ่ หรือภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. แล้วแต่กรณี โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้แล้ว ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากมาแสดงว่าได้มีการไถ่แล้วตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด ทั้งนี้ การวางทรัพย์ให้เป็นไปตามระเบียบและวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐาน...

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่ไม่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีायัดให้ทราบถึงกรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อฝาก ซึ่งมีใจเจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นของจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากตามวรรคหนึ่ง ในกรณีขอไถ่เกินกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก แต่เข้ากรณีมาตรา ๑๗ วรรคสอง และหรือมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขายฝากไว้ด้านหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝาก เว้นแต่ไม่ได้หนังสือสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากมาด้วยให้บันทึกถ้อยคำไว้ด้านหลังสัญญาฉบับผู้ขายฝากแทน ว่า “ข้าพเจ้าผู้ขายฝากขอยืนยันว่าผู้ซื้อฝากมิได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.” แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ไว้เป็นหลักฐาน แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๓ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญญัติทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนประเภทขายฝาก ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗) ให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากทราบ โดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสามฉบับให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน มอบให้ผู้ขายฝากฉบับหนึ่งพร้อมหนังสือสัญญาขายฝากและอีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ซื้อฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก โดยให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนและชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๓) ตรวจสอบสารบบ...

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๔) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๕) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

ข้อ ๒๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๕ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้ คู่กรณีอาจสละหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

ข้อ ๒๖ กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ซื้อฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้ามรดกของผู้ซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดก โดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

(๒) ถ้าผู้ซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสละหลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้ซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น

ข้อ ๒๗ กรณีที่ผู้ซื้อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ข้อ ๒๘ กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้ซื้อฝากหลายคนก่อนจดทะเบียนไถ่จากผู้ซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

หมวด ๘

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ภายหลังครบกำหนดเวลาไต่ถามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒๙ กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่รับซื้อฝาก หากปรากฏว่า อยู่ภายในหกเดือนและ/หรือสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดเวลาไต่ถามที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือ สัญญาขยายกำหนดเวลาไต่ถามจากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบ ว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวอาจยังอยู่ในกำหนดเวลาที่ผู้ขายฝากมีสิทธิไต่ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง และมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

หมวด ๙

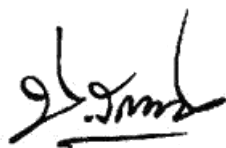
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๐ การจดทะเบียนขายฝาก และการโอนสิทธิการไต่ถามจากขายฝาก เป็นการจดทะเบียน ประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์

ส่วนการจดทะเบียนไต่ถามจากขายฝาก แบ่งไต่ถามจากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไต่ถามจากขายฝาก ระบุสิทธิการไต่ (หนี้เคลื่อนที่เคลื่อนที่) ขยายกำหนดเวลาไต่ถามจากขายฝาก โอนมรดกสิทธิการไต่ เป็นการจดทะเบียน ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์

ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ประกาศ ณ วันที่ ๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒



(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

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

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด ปี
(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

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

เทศบาลตำบลบ้านดง

อายุ ๕๐.๔๘ 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 (ห้ามแสวนาถฉวน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ข้าพเจ้าได้คืนเพื่อภรรยาพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(.....) เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี
ผู้ขายฝากได้คืนมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ส่งชำระภาษีบำรุงท้องที่.....
- (๔) กำหนดคืนได้ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) กำหนดเวลาได้คืนภายใน.....ครบกำหนดได้คืนในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- (๕) กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันที่ขายฝาก ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก
- (๖) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก
- (๗) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก
- (๘) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจกรรม
หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ ผู้ขายฝาก / ☐ ผู้ซื้อฝาก
- (๙) ผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก. นาง ข.....ผู้ขอ ขาดฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ ชื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้สอยสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
.....โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
.....คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ฝังศพเรียบร้อยแล้ววันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
.....ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี



หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

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

ระหว่าง { ๑. นาย ก. } { ๒. นาง ข. } { ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ } { ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ } { ๔๘ } { } ปี }

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

กับ { นาย ค. } { } { } { ผู้ซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } { } ปี }

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี

นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท)

และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว ☐ ให้ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๓. ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมสิ่งปลูกสร้าง(.....) เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี

ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๔. กำหนดคืนได้ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) กำหนดเวลาได้คืนภายใน.....ครบกำหนดได้คืนในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้อ ๕. กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันทำสัญญานี้ ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก

ข้อ ๖. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากข้อ ๗. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ ผู้ขายฝาก / ☐ ผู้ซื้อฝาก

ข้อ ๘. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....ชื่อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก).....นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทขายฝากมีกำหนด.....ปี

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.	ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน มีกำหนด.....ปี



หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน ที่อยู่อาศัย มีกำหนด.....ปี

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

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

ระหว่าง { ๑. นาย ก. } { ๒. นาง ข. } { ไทย } { บิดา / มารดาชื่อ } { ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ } { ๔๘ } { } ปี }

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

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

กับ { นาย ค. } { ผู้ซื้อฝาก อายุ { ๕๐ } { ๔๘ } { } ปี }

สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี

นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน ห้าแสนบาทถ้วน)

และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว ☐ ให้ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๓. ขายฝากที่ดินที่อยู่อาศัย พร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น เลขที่.....ขนาด.....ปลูกสร้าง.....ปี

ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๔. กำหนดคืนได้ให้เป็นเงิน.....บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้อ ๕. กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันทำสัญญานี้ ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก

ข้อ ๖. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆเหนือทรัพย์สินที่ขายฝากข้อ ๗. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยโดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ ผู้ขายฝาก / ☐ ผู้ซื้อฝาก

ข้อ ๘. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....ชื่อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก).....นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทขายฝากมีกำหนด.....ปี

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ได้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดิน ที่อยู่อาศัย มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	(ลงชื่อ).....



ตัวอย่างข้อ ๑ ประเภทขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนดปี

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเฉพาะส่วน

มีกำหนดปี

ตำแหน่งที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ระหว่าง ตำบล

เลขที่ดิน อำเภอ

หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอยกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคณะผู้เกี่ยวข้องแล้วโดยความถูกต้องและถูกต้องตามกฎหมายแล้ว

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ขายฝาก

อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ค. ผู้ซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สองแสนบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓) ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้คืนมาโดย เป็นเวลา ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
 (๔) กำหนดคืนได้ไว้เป็นเงิน บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่ เดือน พ.ศ.
 (๕) กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันที่ขายฝาก ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก
 (๖) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก
 (๗) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก
 (๘) ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรม หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ ผู้ขายฝาก / ☐ ผู้ซื้อฝาก
 (๙) ผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ซื้อฝาก

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

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี



หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

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

ระหว่าง { นาย ก. } { } ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ { ไทย } บิดา/ มารดาชื่อ { }

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

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

กับ { นาย ข. } { } ผู้ซื้อฝาก อายุ { ๕๐ } ปี

สัญชาติ { ไทย } บิดา/ มารดาชื่อ { }

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ เพื่องานเกษตรกรรมสิทธิของตนเองแก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี

นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท (เงิน.....สองแสนบาทถ้วน)

ในการขายฝากนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์คนอื่นและผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ☐ ให้ ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๓. ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายฝากได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ทั้งจำนวนและบางส่วนทั้งที่.....

ข้อ ๔. กำหนดคืนได้ไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) กำหนดเวลาไถ่คืนภายใน.....ครบกำหนดไถ่คืนในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้อ ๕. กรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนวันทำสัญญานี้ ให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก

ข้อ ๖. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากก่อภาระใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากข้อ ๗. ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ☐ ให้ / ☐ ไม่ให้ ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยให้ค่าตอบแทนเป็นของ ☐ ผู้ขายฝาก / ☐ ผู้ซื้อฝาก

ข้อ ๘. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....ชื่อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก).....นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างคำขอ ประเภโฉจากขายฝาก



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิที่ดิน ประเภท โฉจากขายฝาก
 (ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ลงวันที่ เดือน พ.ศ.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ตำบล
 เลขที่ดิน อำเภอ
 หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า
 จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มานำต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคนแล้ว
 ขอให้ด้วยด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ด้วยคำนี้ข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ไถ่ถอน

๒. นาง ข.

อายุ ๕๐, ๕๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ผู้ซื้อฝากได้รับเงินเป็นดวไร่ถอนทรัพย์สินที่ขายฝากไว้เรียบร้อยแล้ว

(๔)

(๕)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ นาย ข. นาย ง. ผู้ซื้อ ไถ่ถอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๔

เลิกสัญญาโดยได้ถอนจากกันเสร็จแล้ว
แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. (ท.ค. ๔๕)



เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการบรรยายบอกเลิกสัญญาขายฝาก

หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี

ที่ดิน (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)

โฉนดที่ดิน.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

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

ระหว่าง { ๑. นาย ก. } { ๒. นาง ข. } { ไทย } { บิดา/ มารดาชื่อ..... } { ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ } { ๔๘ } { } ปี }
สัญชาติ.....

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

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

กับ { นาย ค. } { } { } { ผู้ซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } { } ปี }
สัญชาติ.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี

นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท)

และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้ซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว ☐ ให้

ข้อ ๒. ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ☐ ไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ข้อ ๓.

ข้อ ๔.

ข้อ ๕.

ข้อ ๖.

ข้อ ๗.

ข้อ ๘. ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้ซื้อ.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้

เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....นาย ก. นาง ข.
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก).....นาย ค.....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทโฉนดขายฝาก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ก. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ได้จากขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ไถ่ถอน	-	๑	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหมายเลข ๔

ตัวอย่างการบันทึกกรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก

กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้ซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วัน....
เดือน.....พ.ศ.”

ลงชื่อ..... นาย ก.ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ..... นาย ก. นาง ข.ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งได้ออกจากชายฝาก
(กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)



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

คำขอตกลงเป็นสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่ง ได้ออกจากชายฝาก

(ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ตำบล
 เลขที่ดิน อำเภอ
 หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๒ เล่ม ๓ หน้า ๒
 จำนวนที่ดิน ไร่ งาน

๑. ข้าพเจ้าผู้มอบไปนี้ มีความประสงค์ขอตกลงเป็นสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาตนแล้ว
 ขอให้ถือคำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำอันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ซื้อฝาก

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ไถ่ถอน

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 ๑๐๐,๐๐๐ บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้ออกจากชายฝากเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒ อำเภอ เท่านั้น ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒ และ ๒๔

อำเภอ ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่

เดือน พ.ศ. เป็นเงิน บาท (.....)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ซื้อ ชื่อฝาก

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ซื้อ ไถ่ถอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. แบ่ง ได้ออกจากชายฝากโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒ อำเภอ ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒ และ ๒๔ อำเภอ
 ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งได้อาขายฝาก
(กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)



บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งได้อาขายฝาก

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่ ๒๒.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ซื้อฝาก

นาย ก. ผู้ได้ออน

อายุ ๖๐.๕๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

~~ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน~~ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

~~ด้วยความสมัครใจ~~ ดังต่อไปนี้ :-

ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒, ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ก. ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งได้อาขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๒๒ เป็นเงิน.....บาท (.....) ส่วนโฉนดเลขที่ ๒๓ และโฉนดเลขที่ ๒๔ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ได้ออน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างบันทึกแบ่งได้ออกจากขายฝาก

กรณีการแบ่งได้ออกจากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

ข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ได้ออกจากขายฝากเฉพาะ โฉนดที่ดิน
เลขที่.....๒๒.....ส่วน โฉนดที่ดินเลขที่.....๒๓.....และเลขที่.....๒๔.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขาย
ฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาง ก.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งได้จากขายฝาก
(กรณีขายฝากรวมหลายโฉนด)

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.	ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด มีกำหนดปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งได้จากขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑ นาย ก. แบ่งได้จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓ และ ๒๔ อำเภอ.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวม ๓ โฉนด ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)

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

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๖

สารบัญชีทะเบียน

ตัวอย่างการทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนสิทธิการได้จากขายฝาก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชน ในการทำ สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนสิทธิการได้ จากขายฝาก (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชน ในการทำ สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย พ. ผู้รับโอนสิทธิ การได้	-	๑	-	-	(ลงชื่อ).....

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โนนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาคนแล้ว ขอให้ย่อกำด้วยความจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้นจนข้าพเจ้าเฝ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ผู้ ขาดค่าก
๒. นาง ข.

อายุ ๕๐-๕๙ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน 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) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ผู้ขายฝากยอมสละสิทธิการได้คืนทรัพย์สินที่ขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ นายคำก

ลงชื่อ.....นาย ค. ผู้ขอ ชื่อคำก

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

เจ้าหน้าที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า	๑. นาย ก.	} ผู้ขายฝาก	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	๒. นาง ข.		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	นาย ค.	ผู้ซื้อฝาก	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

อายุ ๕๐,๔๘,๖๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญาขายฝาก

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้ขายฝากยินยอมสละสิทธิการไถ่คืนทรัพย์สินที่ขายฝากแล้ว และข้าพเจ้าผู้ซื้อฝากทราบ ความจำนองของผู้ขายฝากแล้ว

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ ความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. นาง ข. ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	ระวาง	เจ้าพนักงานที่ดิน
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	ระวาง	เจ้าพนักงานที่ดิน
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ปลดเงื่อนไขการไถ่ จากขายฝาก	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	ระวาง	เจ้าพนักงานที่ดิน



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

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนมรดกสิทธิการได้

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง/ระชาชนในการที่ให้อัญมณฺพลาที่คินเพื่อกษนคกรรณหรือที่อู่ย้าพิช พ.ศ._)

ตำแหน่งที่ดิน

ระบุว่า.....ตำบล.....
 เลขที่.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มานับต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจกทจะเป็นสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาจนแล้ว
ขอให้บอกด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้เช่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒๕. ข้าพเจ้า นาย ก. [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] ผู้ ขาดฝาก

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 นาง จ. [] รับมรดกสิทธิการได้

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) ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างขายฝาก ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ลงบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- ผู้รับมรดกสิทธิการ ใดเป็นทายาทเพียงผู้เดียวโดยเป็น.....ของข้าพเจ้าฝาก มีสิทธิใดเกินความประสงค์สัญญาขายฝาก.....
- (๔)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ ผู้ขอ
 ลงชื่อ นาง จ. ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการได้
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

ใบจดทะเบียนเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่คิดไว้ งาน ตารางวา

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

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ.

[illegible]

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างบันทึกการสอบสวนฯ ประเภทโอนมรดกสิทธิการได้



แบบบันทึกการสอบสวนของคณะเป็นโอนมรดก

โอนมรดกสิทธิการได้

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนด

น.ส.๑

ใบได้สวน

เลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า {นาง จ..... } อายุ {๓๑..... } ปี

สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ นาย ก. - นาง ข.

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

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

ขอให้ถ้อยคำคือ.....ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วย.....นาย ก.....สัญชาติ.....ไทย.....

ซึ่งเป็น.....ผู้ขายฝาก.....ที่ดินแปลงหมายเลขข้างตนนี้ ได้.....ขาย.....

เมื่อ.....ตามหลักฐาน.....ใบมรดกเลขที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกันแล้ว

ข้อ ๒. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนี้ เวลาที่ตกลงอยู่กับ.....นาย ก. ผู้ซื้อฝาก.....ซึ่งได้ทำมาขึ้นพร้อมกับคำขอนี้

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียนมรดกของ.....ข้าพเจ้า.....โดยประกาศเป็นผู้รับมรดกสิทธิการได้ที่ดินแปลงนี้

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....นาย ก. เป็นบิดาของข้าพเจ้า และข้าพเจ้าเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกเพียงผู้เดียว ปรากฏตามบัญชีเครือญาติ

หลังคำขอนี้

ข้อ ๔. มรดกนี้ไม่มีพันธกรรม ที่ดินแปลงนี้ยังอยู่ในระหว่างขายฝาก ซึ่งข้าพเจ้ายังมีสิทธิไถ่คืนตามอายุสัญญาขายฝาก

ลงวัน.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ.

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....นาง จ.....

(ลงชื่อ).....

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างประกาศเรื่องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการได้



ประกาศ..สำนักงานที่ดินจังหวัด....

เรื่อง...จดทะเบียน โอนมรดกสิทธิการได้.....

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ด้วย.....นาง จ.....ได้ยื่นเรื่องราขอ.....จดทะเบียน โอนมรดกสิทธิการได้
หนังสือสำคัญ.....เลขที่.....หน้าสำรวจ.....
 หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

มีอาณาเขตดังนี้ คือ:-

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

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
 โดยอ้างว่า.....ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. เจ้ามรดกได้จดทะเบียนขายฝากไว้กับ นาย ค. ผู้ขอเป็นบุตรของเจ้ามรดกมีสิทธิได้คืนตาม
 อายุสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และเป็นทายาทเพียงผู้เดียวของเจ้ามรดก

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

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

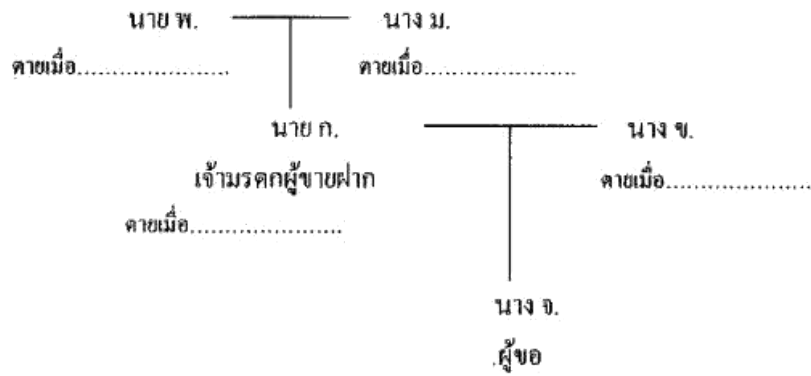
ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างหมายเลข ๘

บัญชีเครือญาติ



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าบัญชีเครือญาติถูกต้องครบถ้วนตรงกับความจริงแล้ว

ลงชื่อ.....นาง จ.....ผู้ขอรับมรดกสิทธิการได้
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างกรมทะเบียนที่ดิน ประเภทโอนมรดกสิทธิการได้

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.	ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิการได้ (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....)	นาย ก. (ตาย) ผู้ขายฝาก	นาง จ. ผู้รับมรดกสิทธิ การได้	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างคำขอฯ ประมวลพระรับสิทธิการได้ (หนึ่งเคลื่อนกลืนกัน)



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท, ระงับสิทธิการได้
 (หนึ่งเคลื่อนกลืนกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้พิจารณาจนแล้ว
 ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ส. ผู้ รับมรดกสิทธิการได้

อายุ.....๔๐.....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 ส. ผู้ ซื้อฝาก

อายุ.....๔๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนเพนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยรับซื้อฝากที่ดินจาก.....นาย ก. และรับมรดกสิทธิการได้จาก

.....นาย ก. ผู้ขายฝาก

(๔) ที่ดินแปลงนี้ตกมาเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการได้รวมอยู่แก่ผู้ขอและผู้ซื้อ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....นาย ส. ผู้ขอ รับมรดกสิทธิการได้

ลงชื่อ.....นาย ส. ผู้ขอ ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาส่งเสริมทุนทรัพย์สิน.....บาท.....สตางค์

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

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

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

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

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างคำขอฯ ประทับสิทธิการได้ (หนึ่งเคลื่อนกลืนกัน)



(ท.ด. ๕)

คำขอ... ประทับสิทธิการได้ (หนึ่งเคลื่อนกลืนกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

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

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ส..... ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ ๔๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยซื้อฝากที่ดินจาก..... นาย ก.

และรับมรดกสิทธิการได้จาก..... นาย ก.ผู้ขายฝาก ที่ดินแปลงนี้ตกมาเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการได้รวมอยู่แก่ข้าพเจ้า

แต่ผู้เดียว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ไปรุดจดทะเบียนประทับสิทธิการได้ (หนึ่งเคลื่อนกลืนกัน) ให้ปรากฏในโฉนดที่ดิน
แปลงนี้ด้วย ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

นาย ส..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

สารบัญชีทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทรับสิทธิการใช้ (หนึ่งแปลงที่ดิน)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดินโฉนด ที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ชายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง ประชาชนในการทำสัญญา ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ส. ผู้ซื้อฝาก	ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดกสิทธิการใช้ (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครอง ประชาชนในการทำสัญญา ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	นาย ก. (ตาย) ผู้ขายฝาก	นาย ส. ผู้รับมรดกสิทธิ การใช้	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ระงับสิทธิการใช้ (หนึ่งแปลงที่ดิน)	นาย ส. ผู้รับมรดกสิทธิ การใช้	นาย ส. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก

ครั้งที่.....(กำหนด.....)



หนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....)

ที่ดิน

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)

โฉนดที่ดิน..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

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

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

ระหว่าง	{		{		{	ผู้ขายฝาก อายุ { ๕๐ } ปี
		๑. นาย ก.				
		๒. นาง ข.				

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

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

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

กับ	{		{		{	ผู้ซื้อฝาก อายุ { ๖๐ } ปี
		นาย ค.				
						

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

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขายกำหนดเวลาได้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ตามที่ผู้ขายฝากได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมสิ่งปลูกสร้าง(.....) แก่ผู้ซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี
 ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. กำหนดเวลาได้คืนภายใน..... ครบกำหนดได้คืน
 ในวันที่..... เดือน..... พ.ศ. บัดนี้ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ขยายกำหนดเวลาได้ออกไปไม่มีกำหนด..... (กำหนดเวลาได้รวมกันทั้งหมด
 ต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม) ครบกำหนดได้คืนในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ข้อ ๒. การขยายกำหนดเวลาได้นี้ () มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก

ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

() ไม่มี หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก

ข้อ ๓. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิม

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ คู่สัญญาถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็น
สำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก)..... นาย ก. นาง ข.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก)..... นาย ค.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

สารบัญชีทะเบียน

ตัวอย่างการแก้ไขที่ดิน ระยะเวลาได้จกขยฝาก
ครั้งที่.....(กำหนด.....)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนในการ ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ก. ผู้ซื้อฝาก	-	๑	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากหนเวลาได้ จากขยฝาก ครั้งที่..... (กำหนด.....) (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนในการ ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	นาย ก. ผู้ซื้อฝาก					(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝากฯ)



คำขอ..... แบ่งแยกในนามเดิม.....
(ระหว่างชายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

5136 IV 7228 - 1 ตำบล

เลขที่ ๕ หน้าสำรวจ ๓๖ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่..... ตำบล..... จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ค. ผู้ขอฝาก..... □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:

ข้อ ๑. ค้าย... ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ซึ่งเป็นผู้ซื้อฝาก ข้าพเจ้ามีความประสงค์
แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศเหนือ ๑ แปลง แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง รวม ๒ แปลง
โดยที่ดินทุกแปลงยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำร่างรังวัดทำการรังวัด ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป และผู้ขายฝากได้อนุญาตให้แบ่งแยกในนามเดิม
(ระหว่างขายฝาก) ตามหนังสือฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย
ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ

หลัง ท.ค. ๕ และให้ผู้ขอตั้งชื่อรับรองรูปแผนที่

นาย ก. ผู้ขอ

..ผู้ขอ

WFTU

WM

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

(ระหว่างชายฝากคนพระราชาญัตติขึ้นครองปราสาทในการทำสัตยาภิเษกที่คืนที่เพนียดกรรมหรือที่อยู่อ้าย พ.ศ....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาเช่าฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
(ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่รู้จักในชื่อ พ.ร.ก. ... ฉบับที่ ... พ.ศ.)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม

(ระหว่างขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ตำแหน่งที่ดิน

5136 IV 7228 - 1 ตำบล
 เลขที่ดิน ๕ อำเภอ
 หน้าสำรวจ ๓๖ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๗๖๖.....เล่ม.....๘.....หน้า.....๓๖.....
จำนวนที่ดิน.....๑๐.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ข้อความด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อความนี้เป็นความจริงให้ใช้ข้อความนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เกษตรประจําตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ๒๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อัยการบ้าน/หมู่บ้าน เลขที่
 ครอบ/ซอง ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เทพประจำตัวประชาชน

[illegible]

อายุ ๖๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ ใต้ ☐ หน้า ☐ ค่ะสมรชัย.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

คำบปส/เขววง อ้าเกอ/เขต จ้งหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

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

(๕) ผู้ขายฝากได้อนุญาตให้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ตามหนังสือฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(8)

วันที่ เดือน พ.ศ.

๓๕๐

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ท. ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาส่งประเมินทุนทรัพย์ ๖๖๖,๖๖๖ บาท ๖๖๖,๖๖๖ บาท

๒) โฉมฉบับใหม่ระหว่าง เลขที่..... หน้า.....

โจนดที่ลิวลาเกาที่ 5136 IV 7228 - 1 เล่ม ๓ หน้า ๑๘

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

คงเหลือ.....๕.....ไร่.....งาน.....ตาราง

เดือน.....พ.ศ.

3120

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดินแปลง (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแยกไปหน้าจดที่ ๑๓๗)

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.	ขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....	
				การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างการจดแจ้งที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๑๓๘)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			รวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ตามสัญญา	คงเหลือ	ดาวง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.....) (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	ไร่ - การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.....) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	ไร่ - -	ตาราง วา -	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม
(ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติฯ)



บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม

(ระหว่างขาดจากเฉพาะส่วนตนพระราชนัดดาผู้ใดครองพระราชในการทำสัญญาขาดที่ดินที่ถ้อยกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...)

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....

เลขที่คืน..... ๕ หน้าสำรวจ..... ๑๕ อำเภอ.....

.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นายนก ผู้ซื้อฝาก □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

[illegible]

อายุ ๖๐.๔๘ ปี เพศชาย ไทย สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปรึกษาและให้ข้อคิดต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความที่คดียังคง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยบันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ออกจากกันดังนี้ แบ่งทางทิศตะวันออก ๑ แปลง เป็นของ นาย ค. (ระหว่างชายฝัก) ส่วนแปลงคงเหลือทิศตะวันตกเป็นของ นาง ข. โดยผู้ขายฝักได้ยินยอมให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างชายฝักเฉพาะส่วน) ตามหนังสือ ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแล้วจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่าง
ขายฝาก) ตามที่ข้าพเจ้าตกลงกันนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ค. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลงชื่อ.....นาง ข.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลงชื่อ.....พยาน

กิ่งชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ถึงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามบันทึกข้อตกลง

หลัง ท.ด. ๑๖ และให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนลงชื่อ

.....
รับรองรูปแบบที่

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

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดิน

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ของคณะปณิธิและนิตกรรมเกี่ยวกับข้อสั่งห ริมทพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฎิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยทวมศัคย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำนี้เป็นความจริงให้ให้ถ้อยคำนี้ยังข้าพเจ้าในทางคคืออาญาได้

อายุ ๖๐.๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

[illegible]

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บัณฑิต / 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) ข้าพเจ้าไม่ได้รับ โอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) แแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างชายฝากเฉพาะส่วน ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- (๔) ฝ่ายฝากได้อนุญาตให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วน) ตามหนังสือฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

นางช. นาง ข. ผู้ขอ
นาง ค. ผู้ขอ
ผู้ตอบสวน

.....

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

๒) โฉนดที่ดินใหม่ร่วน 5136 IV 7228 - I เลขที่คืน ๑๐ หน้าสำรวจ ๒๐

ใบดุษฎีบัณฑิตที่ ๑๒๔ ๒ หน้า ๒๔

จำนวนที่คืน ๕ ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ๕ ไร่ งาน ตารางวา

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

04930

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ค้นแปลลงที่เขาก่อนนี้จึงจะมีการขยายผลออกมาเป็นเพียงละครกรรมเฉพาะส่วน
(สมเด็จพระราชบัณฑิตยสถาน) ในภายหลังจึงได้ขยายละครกรรมหรือเพียงแต่ข้อเขียน.....พ.ศ.....พ.ศ.....

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติฯ)



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม

(ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วนตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินที่นายคกรวมหรือที่อยู่อพยพฯ)

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

เลขที่..... ๑๒๓ เล่ม..... ๒ หน้า..... ๒๓
จำนวนที่ดิน..... ๕ ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ไถ่ถอนโฉนดแล้ว
ขอให้ด้วยข้อความสำคัญจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ด้วยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ด้วยคำนี้ขึ้นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำประชาชน

๒. ข้าพเจ้า..... ๑. นาย ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์
๒. นาง ข.

อายุ..... ๖๐.๔๘ ปี สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....

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

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

เลขประจำประชาชน

๓. ข้าพเจ้า..... นาง ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์

อายุ..... ๔๘ ปี สัญชาติ..... ไทย บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างตัว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แก่งกรรมสิทธิ์รวม ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วน ตามคำขอลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

(๔) ผู้ขายฝากได้อนุญาตให้แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วน) ตามหนังสือฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ลงชื่อ..... นาย ก. นาง ข. ผู้ขอ

ลงชื่อ..... นาง ข. ผู้ขอ

ลงชื่อ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

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

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภทแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม (ระหว่างชายฝากเฉพาะส่วน)

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๑๒๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนามมีชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา	ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ชายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม เฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนในการ ทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือ ที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ผู้ขายฝาก	๑. นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ๒. นาง ง.	๑๐	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย น.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม (ระหว่างชายฝาก เฉพาะส่วน ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนในการ ทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือ ที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	๑. นาย ค. ผู้ซื้อฝาก ๒. นาง ข.	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๕	-	-	๕	-	-	5136 IV7228-1 ๑๐ ๑๒๔	(ลงชื่อ).....
			นาง ข.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างการจดแจ้งที่ดินแปลงแยก (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วนฯ)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๑๒๔)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ตามสัญญา	เนื้อที่ดิน คงเหลือ	โฉนดที่ดิน		
				ไร่ งาน ตารางวา	ไร่ งาน ตารางวา	โฉนดที่ดิน		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม เฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี (ระหว่างขายฝาก เฉพาะส่วน ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือ ที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๕ - -	- - -	- - -	-	(ลงชื่อ) นาย น. วันที่..... เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ).....

ตัวอย่างคำขอลา ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม
(ปลดเงื่อนไขการโต้จากชายผัวเก่า)



คำขอ.....แบ่งแยกในนามเดิม.....

(ปลดเงื่อนไขการไล่จากชายฝั่งตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประมงในการทำให้นกชายฝั่งที่ดินเพื่อกิจกรรมนันทนาการที่อุทยานฯ พ.ศ. ...)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล

เลขที่ ๑๑ หน้าสำรวจ ๓๒๔ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ ๕๖๔ จังหวัด

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงาน นาย ค. ศอผก

อายุ ๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ โดยเป็นผู้ซื้อฝากตามสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. ข้าพเจ้ามีความประสงค์ แบ่งแยกที่ดิน ในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกัน ด้านทิศเหนือ ๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการ โฉงจากขายฝาก ตามบันทึกข้อตกลง ปลดเงื่อนไขการ โฉงจากขายฝาก ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. สำหรับแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝากอยู่ตามเดิม ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำช่างรังวัดทำการรังวัด ปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแบ่งแยกให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย
ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

หมายเหตุ ให้จัดทำรูปแบบแผนที่ตามคำขอ
หลัง ท.ค. ๕ และให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแบบที่

นาย ค. ผู้ขอ
..... พยาน
..... พยาน

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากชายฝากฯ



บันทึกข้อตกลงเรื่องปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก

(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสื่อนโยบายแก่ที่คิดเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อำัย พ.ศ.)

ที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล

เลขที่ดิน ๑๑ หน้าสำรวจ ๓๒๕ อำเภอ

ใบอนุญาตเลขที่ ๕๖๔ จังหวัด

พิจารณาว่า.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ขายฝาก □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

๒. นาย ค. ^๑
คู่ชอผำก

อายุ ๕๐.๖๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

๑๔.๖
 ๑๕.๖
 ๑๖.๖
 ๑๗.๖
 ๑๘.๖
 ๑๙.๖
 ๒๐.๖
 ๒๑.๖
 ๒๒.๖
 ๒๓.๖
 ๒๔.๖
 ๒๕.๖
 ๒๖.๖
 ๒๗.๖
 ๒๘.๖
 ๒๙.๖
 ๓๐.๖
 ๓๑.๖
 ๓๒.๖
 ๓๓.๖
 ๓๔.๖
 ๓๕.๖
 ๓๖.๖
 ๓๗.๖
 ๓๘.๖
 ๓๙.๖
 ๔๐.๖
 ๔๑.๖
 ๔๒.๖
 ๔๓.๖
 ๔๔.๖
 ๔๕.๖
 ๔๖.๖
 ๔๗.๖
 ๔๘.๖
 ๔๙.๖
 ๕๐.๖
 ๕๑.๖
 ๕๒.๖
 ๕๓.๖
 ๕๔.๖
 ๕๕.๖
 ๕๖.๖
 ๕๗.๖
 ๕๘.๖
 ๕๙.๖
 ๖๐.๖
 ๖๑.๖
 ๖๒.๖
 ๖๓.๖
 ๖๔.๖
 ๖๕.๖
 ๖๖.๖
 ๖๗.๖
 ๖๘.๖
 ๖๙.๖
 ๗๐.๖
 ๗๑.๖
 ๗๒.๖
 ๗๓.๖
 ๗๔.๖
 ๗๕.๖
 ๗๖.๖
 ๗๗.๖
 ๗๘.๖
 ๗๙.๖
 ๘๐.๖
 ๘๑.๖
 ๘๒.๖
 ๘๓.๖
 ๘๔.๖
 ๘๕.๖
 ๘๖.๖
 ๘๗.๖
 ๘๘.๖
 ๘๙.๖
 ๙๐.๖
 ๙๑.๖
 ๙๒.๖
 ๙๓.๖
 ๙๔.๖
 ๙๕.๖
 ๙๖.๖
 ๙๗.๖
 ๙๘.๖
 ๙๙.๖
 ๑๐๐.๖

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

พอได้งานตามและให้ด้วยค่าตอบแทน ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับเจ้านายที่คืน

ด้วยความเป็นเหตุบังเอิญ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ไว้ต่อกัน ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากดังกล่าว

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้รู้ฝ่าฝืนมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินในนามเดิมของข้าพเจ้าออกจากกัน ๑ แปลง โดยผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการ ไล่จำขายฝาก และแปลงคงเหลือยังคงมีการขายฝาก อยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอมติยคำธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอฝาก

คงดี.....พยาน

สงขลา พายัพ

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕ ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๗ (๕)

ตัวอย่างการแก้ไขที่ดิน ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการได้จากขายฝาก)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน ยอเดิม โฉนดที่ ๕๖๕)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไว้	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด.....ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๒	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ปลดเงื่อนไขการได้ จากขายฝาก ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชนใน การทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก.	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑	-	๑	SI36 IV 7228 - I ๑๒ ๕๖๕	(ลงชื่อ).....
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากสิทธิการได้จากขายฝาก ตามบันทึกข้อตกลงปลดเงื่อนไขการได้จากขายฝาก ฉบับวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... สำหรับแปลงหนึ่งซึ่งยังคงมีการขายฝากอยู่ ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....				
หมายเหตุ	สารบัญจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดที่ ๕๖๕ ปลดเงื่อนไขการได้จากขายฝาก ไม่ต้องยกการจดทะเบียนตั้งแต่อย่างใด							

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทแบ่งได้ออกจากขายฝาก
(กรณีมีการแบ่งแยกและมีการขายฝากครอบครอง)



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....แบ่งได้ออกจากขายฝาก
(ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มอบไปนี้ มีความประสงค์ขอยกจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างานี้ และได้พิจารณาแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้อันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ซื้อฝาก

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 ก. ผู้ไถ่ถอน

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

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอยกนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่าง

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้ออกจากขายฝากเฉพาะที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๖ อำเภอ.....เท่านั้น ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๕ อำเภอ.....

ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท

(.....) วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอ ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอ ไถ่ถอน

ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. แบ่ง ได้ออกจากขายฝากเฉพาะ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๖ อำเภอ.....ตำบล โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๕ อำเภอ.....
อำเภอ.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงแบ่งได้จากขายฝาก
(กรณีมีการแบ่งแยกและการขายฝากครอบครอง)



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งได้จากขายฝาก

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....๕๗๖.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ซื้อฝาก.....
นาย ก. ผู้ไถ่ถอน.....

อายุ ๖๐,๕๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/ มารดาชื่อ

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

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

ข้อปฎิญาณตนและให้ถ้อยคำคือ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๗๕ อำเภอ.....ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขายฝากไว้กับ นาย ก. ตามสัญญาขายฝาก

ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่.....พ.ศ.....เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....)

ซึ่งภายหลังนาย ก. ผู้ซื้อฝาก ได้แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) ออกจากกัน ๑ แปลง คือ โฉนดเลขที่ ๕๗๖ อำเภอ

โดยยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม

ข้อ ๒. บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์แบ่งได้จากขายฝากเฉพาะโฉนดเลขที่ ๕๗๖ เป็นเงิน.....บาท

(.....) ส่วนโฉนดเลขที่ ๕๗๕ ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากเดิม เป็นเงิน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงต่าง ๆ

คงเป็นไปตามสัญญาขายฝากเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่ง ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ไถ่ถอน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างการกำหนดเป็นพื้นที่ดิน ประเภทแบ่งให้อำนาจขยฝาก
(กรณีการแบ่งแยกและการขายฝากกรบติดอยู่)

(รายการจัดแข่งที่ปรับเปลี่ยนแยกในตอนที่ ๕๗๖)

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.	ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม มีกำหนด...ปี (ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.) (ระหว่างขายฝาก)	นาย ก. ผู้ขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่ เดือน..... พ.ศ. (ลงชื่อ)	
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งให้จากขายฝาก	นาย ค. ผู้ซื้อฝาก	นาย ก. ผู้ได้อ่อน	๑	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....	
				นาย ก. แบ่งให้จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๖ อำเภอ.....ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๕ อำเภอ..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับลงวันที่..เดือน.....พ.ศ.....							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก
ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อทันทีที่จดทะเบียน โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายฝากอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งปีและไม่เกินสิบปี นับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก (มาตรา ๑๐) กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สิน ภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผล ทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

๒. การใช้ทรัพย์สินที่ขายฝาก ผู้ขายฝากยังคงมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จาก ทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝากและให้ดอกผลที่ออกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝาก ตกเป็นของผู้ขายฝากด้วย (มาตรา ๑๒)

๓. กำหนดเวลาขายฝาก สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี (มาตรา ๑๐) ก่อนครบ กำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้ซื้อฝาก เพื่อขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่น้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการ จดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ ไปแล้วจะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๔. สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝาก

๔.๑ การใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลา ถ้าผู้ขายฝากต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ภายใน กำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โดยชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือ วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับ จดทะเบียนขายฝากนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ (มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง)

๔.๒ การใช้สิทธิไถ่กรณีกฎหมายบัญญัติให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปอีก

(๑) กรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญา ขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) ไปยังผู้ขายฝาก ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่า สามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญา ขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนด ไว้ในสัญญาขายฝาก (มาตรา ๑๗)

(๒) กรณีผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ จากขายฝาก แต่ไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิ วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สิน หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับ จดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี (มาตรา ๑๘ วรรคสอง)

๕. สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝาก...

๕. สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝาก

๕.๑ ก่อนวันครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่แจ้งกำหนดเวลาได้และจำนวนสินได้ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก (ถ้ามี) ไปยังผู้ขายฝาก โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากตามที่อยู่ปรากฏในสัญญาขายฝาก กรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิมต้องแจ้งไปด้วยว่าจะต้องได้กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินได้ (มาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง)

๕.๒ หากผู้ซื้อฝากไม่ดำเนินการตามข้อ ๕.๑ ผู้ขายฝากมีสิทธิได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินได้ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก

๖. การจดทะเบียนได้จากขายฝากเป็นคุณละส่วนกับการใช้สิทธิได้ เพราะการจดทะเบียนได้จากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิได้ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก (ถ้ามี) โดยนำสินได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาได้ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการได้ ให้นำสินได้ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาได้ โดยสลัทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ตามนัยมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อใช้สิทธิได้แล้วควรรับมาของจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็วหากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อได้ชำระสินได้แล้วกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียนได้จากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุกักตักไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีायัดให้ทราบถึงการวางทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ขายฝากทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

๗. กรณีมีการไถ่จากขายฝากภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดได้ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือหนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาได้จากขายฝากไปแล้ว เนื่องจากก่อนครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาได้และจำนวนสินได้ ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยผู้ซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ควรระบุให้ได้ใจความว่า

“ผู้ซื้อฝากได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากครบถ้วนและถูกต้องแล้วแต่วันที่.. เดือน..... พ.ศ.ยินยอมให้มีการไถ่ถอนได้ พร้อมทั้งรับรองว่าผู้ซื้อฝากมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒”

๘. การกำหนดจำนวนสินได้จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วจะเกินกว่าร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้ โดยคำนวณนับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาได้

๙. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ

การจดทะเบียนขายฝาก ผู้จดทะเบียนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร

และในการจดทะเบียนได้...

และในการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่จากขายฝากอีกด้วย

การจดทะเบียนจำนอง ผู้ขอจดทะเบียนจะชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนจำนองที่ดินในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์สินที่จำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณีจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ส่วนการจดทะเบียนจำนองห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จะต้องชำระค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์สินที่จำนอง โดยไม่มีเพดานขั้นสูงสุด การจำนองไม่ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามประมวลรัษฎากร ส่วนอากรแสตมป์พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย โดยผู้ให้กู้มีหน้าที่ต้องชำระ

ข้าพเจ้าผู้ขายฝากได้รับทราบคำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ จากพนักงานเจ้าหน้าที่และเข้าใจคำแนะนำตลอดแล้ว ขอยืนยันว่ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนขายฝาก ...(ระบุอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายฝาก)...ต่อไปจึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อฝาก

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่



พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

๑. หลักเกณฑ์	๑.๑ ขายฝากที่ดินประเภทเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ๑.๒ เฉพาะกรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา (มาตรา ๖ วรรคหนึ่ง)
๒. ประเภทการจดทะเบียน	ในการจดทะเบียนขายฝากหรือการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการขายฝาก ให้เพิ่มข้อความว่า “(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.)” ต่อท้ายประเภทการจดทะเบียน เว้นแต่การจดทะเบียนที่ทำให้การขายฝากระงับสิ้นไป ไม่ต้องเพิ่มเติมข้อความดังกล่าว
๓. กำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก	กำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่า ๑ ปี แต่ไม่เกิน ๑๐ ปี (มาตรา ๑๐)
๔. สารสำคัญที่ต้องระบุในสัญญาขายฝาก	รายการที่ต้องระบุ (มาตรา ๘) (๑) ชื่อและที่อยู่ของผู้สัญญา (๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก (๓) ราคาที่ขายฝาก (๔) จำนวนเงินได้ (๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดได้
๕. การนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้	การใดที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา ๖)
๖. การจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก	๖.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าได้ตกลงกันห้ามผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ (มาตรา ๔๙๓ ป.พ.พ.) ๖.๒ หากคู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้ซื้อฝากจะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้บันทึกถ้อยคำผู้ซื้อฝากเดิมว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว
๗. การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก	๗.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าในวันที่ขายฝาก หากผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ และค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝาก (มาตรา ๑๓) ๗.๒ สอบสวนคู่สัญญาว่า ในระหว่างขายฝากคู่สัญญาจะตกลงกันให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ หากมีค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝาก
๘. การก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก	๘.๑ สอบสวนคู่สัญญาว่าได้ตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากหรือไม่ (มาตรา ๑๖) ๘.๒ หากคู่สัญญาตกลงให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากได้ ให้แจ้งคู่สัญญาทราบว่า เมื่อมีการไถ่กู้ไถ่ยอมได้รับทรัพย์สินที่ขายฝากคืนไปโดยปลอดภาระใด ๆ
๙. ค่าธรรมเนียม	เรียกเก็บตามปกติ
๑๐. - ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย - ภาษีธุรกิจเฉพาะ - อากรแสตมป์	เรียกเก็บตามปกติ