

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการ
ซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๓๖๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๐

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๕๔๕ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๒๒

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๔๑๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๘๐๕๕ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๓๔

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอน ให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ค. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น และหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอและดำเนินการตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๙ และกฎกระทรวงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๗ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยอ้างว่าเป็นการโอนจากตัวแทนไปให้ตัวการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดโดยปราศจากข้อสงสัยว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวแทนตัวการกันจริงหรือไม่ และมีเหตุผลใดที่ทำให้ตัวแทนมีชื่อถือไว้แทนก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้ทำการแทนมีหลักฐานการมอบหมายหรือไม่ มีชื่อเท็จจริงและมีหลักฐานการจ่ายเงินหรือไม่ ระบุเหตุผลข้อเท็จจริงในการให้ตัวแทนมีชื่อเป็นเจ้าของไว้แทนก่อน เป็นต้น ซึ่งต้องมิใช่เป็นการสร้างเรื่องขึ้นเพื่อจงใจหลีกเลี่ยงกฎหมาย

หากสอบสวนแล้วไม่น่าเชื่อว่าเป็นการโอนกันระหว่างตัวแทนตัวการ ห้ามมิให้รับจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ โดยชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจในระเบียบ และข้อกฎหมาย พร้อมทั้งเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณาและสั่งการ โดยระบุถึงสาเหตุที่ไม่อาจรับจดทะเบียนตามคำขอนั้นได้ ทั้งนี้ คำสั่งไม่รับจดทะเบียนตามคำขอเป็นคำสั่งทางปกครองจึงต้องแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ ด้วย

ข้อ ๘ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยนำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดซึ่งได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทว่าคู่ความเป็นตัวแทนตัวการกันจริง หรือปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลว่าตัวแทนมีชื่อถือกรรมสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนตัวการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล” (ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยนำคำพิพากษาตามยอมซึ่งศาลได้พิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่โจทก์จำเลยยอมรับว่าเป็นตัวการตัวแทนกัน ในกรณีเช่นนี้เป็นกรณีที่ศาลได้พิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลยตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดาว่าโจทก์และจำเลยเป็นตัวการตัวแทนกันจริงหรือไม่ คำพิพากษตามยอมจึงผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้นไม่ผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการแต่อย่างใด ดังนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ให้ข้อเท็จจริงแน่ชัดก่อนว่า ผู้โอนและผู้รับโอนตามคำพิพากษตามยอมนั้นเป็นตัวแทนตัวการกันจริงหรือไม่ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโอนระหว่างตัวแทนตัวการจริงก็ให้จดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

ข้อ ๕ กรณีการขอจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มิได้มีการบรรยายส่วนไว้ต่อกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้ขอให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มายื่นคำขอจดทะเบียนบรรยายส่วนต่อกันเพื่อให้ทราบว่าตัวแทนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนส่วนเท่าใดก่อน กรณีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไม่สามารถมาจดทะเบียนบรรยายส่วนได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) โดยบรรยายส่วนระหว่างตัวแทนตัวการได้ต่อเมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นมาให้ถ้อยคำหรือมีหนังสือยืนยันว่าตนเองและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมซึ่งเป็นตัวแทนมีจำนวนส่วนคนละเท่าใด มิฉะนั้นแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) โดยมีต้องมีการบรรยายส่วน

ข้อ ๑๐ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น กรณีตัวการเป็นนิติบุคคล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าตัวการมีสภาพเป็นนิติบุคคลโดยถูกต้องตามกฎหมายในขณะที่ตัวแทนถือทรัพย์สินไว้แทนตัวการหรือไม่ กล่าวคือ ขณะที่ตัวแทนอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์มาเพื่อถือไว้แทนตัวการนั้น ตัวการจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลอยู่แล้ว เว้นแต่นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งมีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้เป็นพิเศษ แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กฎหมายก็ให้อำนาจผู้เริ่มก่อการเข้าทำสัญญาในนามตนเองหรือในนามของบริษัทอันเนื่องในกิจการของบริษัทได้ กรณีบริษัทจำกัดจึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ แม้ขณะที่ตัวแทนได้ทรัพย์สินมาบริษัทยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล

เมื่อมีบริษัทขอรับโอนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยให้ถ้อยคำว่าเป็นการรับโอนจากตัวแทนในฐานะตัวการเนื่องจากตัวแทนซึ่งเป็นผู้เริ่มก่อการของบริษัทได้ซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นไว้แทนบริษัท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหลักฐานรายงานการประชุมตั้งบริษัทซึ่งปรากฏว่าที่ประชุมได้ให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนบริษัทของผู้เริ่มก่อการประกอบการพิจารณารับจดทะเบียน หากในรายงานการประชุมตั้งบริษัทไม่มีการให้สัตยาบันแก่การซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของผู้เริ่มก่อการกรณียอมไม่พอจะรับฟังได้ว่าผู้ขอได้ซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แทนบริษัท ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการได้

ข้อ ๑๑ กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนให้ตัวการในระหว่างห้ามโอน เช่น บริษัทมีหนังสือแต่งตั้งตัวแทนให้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. และให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงเอกสารสิทธิในที่ดิน น.ส. ๓ ก. เป็นโฉนดที่ดิน ตัวแทนของบริษัทได้รับโอนสิทธิในที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท และที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนมีกำหนดสิบปีตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น เนื่องจากการโอนในฐานะตัวแทนโอนสิทธิในที่ดินคืนให้แก่ตัวการซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่แท้จริง ไม่ใช่การโอนให้แก่บุคคลอื่นซึ่งต้องอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเชื่อว่าเป็นการโอนระหว่างตัวแทนตัวการกันจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “โอนให้ตัวการ” ได้

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินทั้งแปลงหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนโอนให้ตัวการพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนให้ตัวการ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑)

(๒) กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนมาขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วนที่ดินถือไว้แทน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒)

(๓) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินบางส่วนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น บางส่วนไม่ทั้งหมด โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓)

(๔) กรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคน ให้ตัวการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วน โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้โดยการบรรยายส่วน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๔)

(๕) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน และผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนขอแบ่งโอนที่ดินบางส่วนให้ตัวการ โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้แก่ตัวการ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอนให้ตัวการ” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๕)

การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนโอนให้ตัวการ นอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำบันทึกข้อตกลง และการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๓ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ตามข้อ ๑๑ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทน ในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ค. ๑ หรือ ท.ค. ๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทนที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้โอนซึ่งเป็นตัวแทนที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคน ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้โอนทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ค. ๑ หรือ ท.ค. ๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการเท่านั้น หากผู้รับโอนซึ่งเป็นตัวการมีหลายคน ให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้รับโอนทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใดเป็นผู้โอนให้ตัวการเฉพาะส่วนของคุณ และส่วนของผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. กับ นาย ค. เป็นเจ้าของ นาย ก. ซึ่งเป็นตัวแทนโอนที่ดินเฉพาะส่วนของคุณให้ บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการ ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของคุณแก่ บริษัท ข. จำกัด เท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

(๕) กรณีจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยินยอมให้ผู้ใดเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ โดยให้บรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย เช่น ที่ดินมีชื่อ นาย ก. และนาย ค. เป็นเจ้าของ ทั้งนาย ก. และนาย ค. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนในฐานะตัวแทนของนาย ข. ทั้งนาย ก. และนาย ค. ให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. และนาย ค. ยินยอมให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ”

(๖) กรณีจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใดยินยอมให้ผู้ใดเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของคุณในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ โดยให้บรรยายส่วนการถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้วย เช่น ที่ดินมีชื่อนาย ก. และนาย ค. เป็นเจ้าของ โดยนาย ก. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนในฐานะตัวแทนของนาย ข. และได้มีการบรรยายส่วนไว้ นาย ก. ให้นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของคุณเพียงบางส่วน จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของนาย ค. คงเดิม ให้หมายเหตุว่า “นาย ก. ยินยอมให้นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของคุณ จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม”

กรณีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์มิได้บรรยายส่วนไว้ต่อกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๕

(๓) กรณีจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล ให้หมายเหตุไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนว่า “(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๖)

(๔) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) ด้วย

ข้อ ๑๔ การจัดทำบันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ โอนให้ตัวการเฉพาะส่วน แบ่งโอนให้ตัวการให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ค. ๑๖ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนาม แล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

(๒) การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) หรือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ) แล้วแต่กรณี ตามแบบ ท.ค. ๑๐ จำนวนหนึ่งฉบับ และให้คู่กรณีลงนามแล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน

(๓) การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ค. ๕ และใช้ ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำบันทึกข้อตกลง

ข้อ ๑๕ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสารสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๖ การแก้ไขทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ ในช่องผู้ให้สัญญา ให้เขียนชื่อผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อตัวการผู้รับโอนลงไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ เช่น กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) คำขอ บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญญจดทะเบียนในแต่ละประเภทการจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๖)

หมวด ๔

การลงลายมือชื่อ และการประกาศ

ข้อ ๑๗ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) และบันทึกข้อตกลงให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๘ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนาม ในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๑๙ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้ แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือนให้ใช้ลายพิมพ์ นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ข้อ ๒๐ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนโอนให้ตัวการในที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือโอนให้ตัวการซึ่งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในที่ดินดังกล่าว หรือโอนให้ตัวการซึ่งอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และกฎกระทรวงฉบับที่ แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จดทะเบียนโอนให้ตัวการตามวรรคหนึ่ง ตั้งอยู่ในท้องที่ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ในการปิดประกาศการจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

หมวด ๕

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๑ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมาขึ้นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑, ท.ค. ๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอาัยความีการอาัยที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

(๔) ก่อนดำเนินการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จดทะเบียนเสนอเรื่องราวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายพิจารณาเสียก่อนทุกราย

ข้อ ๒๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๖

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๓ การจดทะเบียนโอนให้ตัวการเป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามนัยกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

อธิบดีกรมที่ดิน



บันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้โอน.....

.....บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน.....

(โดยนาย จ. กรรมการ)

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. รับโอนไว้จาก นาย ก. จดทะเบียนทำนิติกรรมเมื่อวันที่.....

เดือน.....พ.ศ..... ในฐานะตัวแทนโดยใส่ชื่อในโฉนดที่ดินไว้แทน บริษัท ข. จำกัด โดยเหตุผลข้อเท็จจริงที่ว่า

ขณะจดทะเบียนรับโอนไว้ นั้น บริษัท ข. จำกัด อยู่ระหว่างที่คณะผู้ก่อการจัดตั้งบริษัทดำเนินการยังมิได้จดทะเบียนเป็น

บริษัท จำกัด มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย แต่การซื้อขายที่ดินรายนี้ถึงกำหนดเวลาที่จะต้องชำระเงินค่าซื้อและโอนขาย

ต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ที่แนบมาพร้อมนี้ (ถ้ามี) ที่ดินดังกล่าวบริษัท ข.

จำกัด มีความจำเป็นต้องใช้เป็นสถานที่ทำการของบริษัท บัดนี้ บริษัท ข. ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล

สมบูรณ์แล้ว ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอจดทะเบียนโอนที่ดินรายนี้ให้แก่บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการต่อไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด โดย นาย จ. กรรมการผู้มีอำนาจมีประสงค์จะขอรับโอนที่ดินจาก นาย ก. ตาม

เหตุผลข้อเท็จจริงในข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป และเป็นความสุจริตตามนั้นทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน.....

.....ลงชื่อ.....บริษัท ข. จำกัด.....ผู้รับโอน.....

(นาย จ. กรรมการ)

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....



บันทึกข้อตกลงโอนให้ตัวการเฉพาะส่วน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

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

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน

บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน

(โดยนาย จ. กรรมการ)

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

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

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

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันว่าได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริต ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินเฉพาะส่วนแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. รับโอนไว้จาก นาย ง. จดทะเบียนทำนิติกรรม เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ในฐานะตัวแทนโดยใส่ชื่อในโฉนดที่ดินไว้แทน บริษัท ข. จำกัด โดยเหตุผลข้อเท็จจริงที่ว่า ขณะจดทะเบียนรับโอนไว้นั้น บริษัท ข. จำกัด อยู่ระหว่างที่คณะผู้ก่อการจัดตั้งบริษัทดำเนินการยังมิได้จดทะเบียนเป็นบริษัท จำกัด มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย แต่การซื้อขายที่ดินรายนี้ถึงกำหนดเวลาที่จะต้องชำระเงินค่าซื้อและโอนขายต่อกันตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แบบมาพร้อมนี้ (ถ้ามี) ที่ดินดังกล่าวบริษัท ข. จำกัด มีความจำเป็นต้องใช้เป็นสถานที่ทำการของบริษัท บัดนี้ บริษัท ข. ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลสมบูรณ์แล้ว ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอจดทะเบียนโอนที่ดินเฉพาะส่วนของข้าพเจ้า นาย ก. ให้แก่บริษัท ข. จำกัด ซึ่งเป็นตัวการต่อไป

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า บริษัท ข. จำกัด โดย นาย จ. กรรมการ ผู้มีอำนาจมีความประสงค์จะขอรับโอนที่ดินจาก นาย ก. ตามเหตุผลข้อเท็จจริงในข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป และเป็นความสัตย์จริงตามนั้นทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นาย ก. ผู้โอน

ลงชื่อ บริษัท ข. จำกัด ผู้รับโอน

(โดยนาย จ. กรรมการ)

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขาย	นาย ง.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนให้ตัวการ เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. บริษัท ข. จำกัด ๒. นาย ค.	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่บริษัท ข. จำกัด
เท่านั้น ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง	{ ๑. นาย ก. ๒. นาย ค. }	{ □ }	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	อายุ	{ } ปี
---------	---	---	------------------	------	-------------------------------------

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง	{ นาย ข. }	{ □ }	ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม	อายุ	{ } ปี
---------	------------------------------------	---	------------------------	------	-------------------------------------

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า..... นาย ก. และนาย ค.

ได้ตกลงกันยินยอมให้..... นาย ข.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน..... ๒๐๐ ส่วน ใน ๖๐๐ ส่วน

หรือเฉพาะส่วนของ.....จำนวน.....ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ซึ่งข้าพเจ้านาย ก.

และนาย ค. ขอไว้ในฐานะตนเองเป็นบางส่วน และในฐานะตัวแทนของตัวการผู้รับโอนเป็นบางส่วน เมื่อวันที่.....เดือน.....

พ.ศ. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....

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

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

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ

ข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....๑. นาย ก. ๒. นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม)...นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขาย	นาย พ.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก. ๓. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. และนาย ค. ยินยอมให้ นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๒๐๐ ส่วนใน ๖๐๐ ส่วนในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ

นาย ก. ชื่นชอบให้ นาย ข. เช่าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตนเองจำนวน ๒๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม

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

คำขอตระเบียบสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน.....
(โอนให้ตัวการ)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มินามต่อไปนี้มี ความประสงค์ขอตระเบียบสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปรึกษาตนแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถือคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ผู้ โอน
 เลขประจำตัวประชาชน

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

เจ้าพนักงานที่ดิน

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ชอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า ๑. นาย ข.
 ๒. นาย ก. ผู้ รับโอน
 เลขประจำตัวประชาชน

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ชอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๑๐๐,๐๐๐ บาท.....สตางค์.....
 ๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) การโอนครั้งนี้เป็นการ โอนให้ตัวการโดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของนาย ก.เท่านั้น
- (๔) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
- (๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
 ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน
 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



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม เฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

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

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ข. } { ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า นาย ก.

ได้ตกลงกันยินยอมให้ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม

หรือ เฉพาะส่วนของ นาย ก. จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน

ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ซึ่งข้าพเจ้านาย ก.

ชื่อไว้ในฐานะตัวเองเป็นบางส่วนและในฐานะตัวแทนของนาย ข. ตัวการผู้รับโอนเป็นบางส่วน เมื่อวันที่

ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่

(เงิน

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าการถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และ

มีจำนวนเท่าใด

ข้อ ๔. การโอนรายนี้เป็นการโอนให้ตัวการ โดยให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจ

ข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์ร่วม)... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างหมายเลข ๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขาย	นาย พ.	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	บรรยายส่วน		ที่ดินแปลงนี้มี ๖๐๐ ส่วน เป็นของนาย ก. ๔๐๐ ส่วน เป็นของนาย ค. ๒๐๐ ส่วน ตามบันทึก ข้อตกลง ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.								(ลงชื่อ) นาย ส.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	กรรมสิทธิ์ร่วม เฉพาะส่วน (โอนให้ตัวการ)	๑. นาย ก. ๒. นาย ค.	๑. นาย ข. ๒. นาย ก. ๓. นาย ค.	๑	๒	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

นาย ก. ยินยอมให้นาย ข. เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน
ของคนจำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน ในฐานะตัวแทน
โอนให้ตัวการ ส่วนของบุคคลอื่นคงเดิม



บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนให้ตัวการ

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 7228-1ตำบล.....

เลขที่ดิน..... ๑๐ หน้าสำรวจ..... ๓๗ อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... ๑๐๐ จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้โอน นาย ข. ผู้รับโอน

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

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (ศาล..... ได้มีคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่.....

เดือน..... พ.ศ. ว่า) ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ในฐานะตัวแทน นาย ข. จำนวนเนื้อที่ ๔ ไร่ - งาน - ๖๖ ตารางวา

จึงขอแบ่งแยกที่ดินจำนวน ๔ ไร่ - งาน - ๖๖ ตารางวา ให้แก่นาย ข. ซึ่งเป็นตัวการ คงเหลือเนื้อที่เป็นของข้าพเจ้านาย ก. จำนวน ๑ ไร่ - งาน - ๖๖

ตารางวา ข้อ ๒. ข้าพเจ้า นาย ข. มีความประสงค์จะขอรับโอนที่ดินแปลงแบ่งแยกดังกล่าวจาก นาย ก. ตามเหตุผลข้อเท็จจริงใน

ข้อ ๑. นั้น ในฐานะตัวการให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความ

ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือ ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ โอน

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ รับโอน

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน บาทสตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนที่ดินให้ นาย ข. ในฐานะตัวแทนโอนให้ตัวการ ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล...ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(๔)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....
ลงชื่อ ผู้ขอ
..... นาย ข. ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

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

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

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

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

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

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

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน



คำขอ.....โอนให้ตัวการตามคำสั่งศาล
(ตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ข.

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

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

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

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....ได้มีคำสั่ง/คำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ว่า นาย ก. ได้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ในฐานะตัวแทนของนาย ข. ปรากฏตามคำสั่ง/คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ได้จัดการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงนี้ โดยลงชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อไปด้วย ข้าพเจ้าขอเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

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

