คู่มือการปฏิบัติงาน

กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประเภทขาย

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

คำนำ

กรมที่ดินได้จัดทำคำรับรองการปฏิบัติราชการประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๓ ซึ่งมีกรอบการประเมินผลการปฏิบัติราชการที่สำคัญ คือ มิติด้านการพัฒนาหน่วยงานตัวชี้วัดที่ ๑๕ ระดับความสำเร็จของการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐระดับพื้นฐาน (PMQA-FL) โดยกรมที่ดินต้องรับการประเมินตามเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐในรัฐในระดับพื้นฐาน โดยเฉพาะในหมวด ๖ การจัดการกระบวนการซึ่งต้องต้องจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๓ สำหรับกระบวนการที่สร้างคุณค่า จำนวน ๗ กระบวนการ และกระบวนการสนับสนุน ๑๓ กระบวนการ

กรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จึงได้นำคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ มาปรับปรุงจัดทำเป็นคู่มือการปฏิบัติงานกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขาย ซึ่งกำหนดให้เป็นกระบวนการสร้างคุณค่า เพื่อใช้เป็นคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินในการให้บริการประชาชน ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดินและประชาชนโดยทั่วไป

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

มกราคม ๒๕๕๓

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือกระบวนการ	๑
ขอบเขต	๑
แผนผังขั้นตอนและระยะเวลาแสดงการปฏิบัติการ (Work Flow)	๒
ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๓
จุดบริการที่ ๑ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์	๓
จุดบริการที่ ๒ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่สอบสวน	๓
จุดบริการที่ ๓ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่การเงิน และเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน	๕
จุดบริการที่ ๔ ขั้นตอนของพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน	๖
ความหมาย	๘
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	๘
ประเภทการจดทะเบียน	๘
ขาย	๘
ขายเฉพาะส่วน	๘
ขาย(ระหว่างจำนองหรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นและการเช่า)	๘
แบ่งขาย	๘
ขายตามคำสั่งศาลหรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล	๙
สาระสำคัญ	๙
คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๑๖
ค่าธรรมเนียม	๒๙
ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๓๐
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	๓๓
ค่าอากรแสตมป์	๓๙

เรื่อง **หน้า**

มาตรฐานของกระบวนการ ๔๑

ระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการ ๔๓

๑. ระหว่างปฏิบัติงาน ๔๓

๒. หลังปฏิบัติงาน ๔๓

การเก็บข้อมูลระยะเวลาการปฏิบัติราชการในแต่ละขั้นตอน ๔๕

ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน ๔๗

ภาคผนวก

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๓และ(ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๕

ตัวอย่างการจัดทำคำขอ บันทึกข้อตกลง และแก้สารบัญการจดทะเบียน

วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือกระบวนการ

๑. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความถูกต้อง รวดเร็ว และดำเนินการตามกฎหมายที่กำหนดเป็นมาตรฐานเดียวกัน

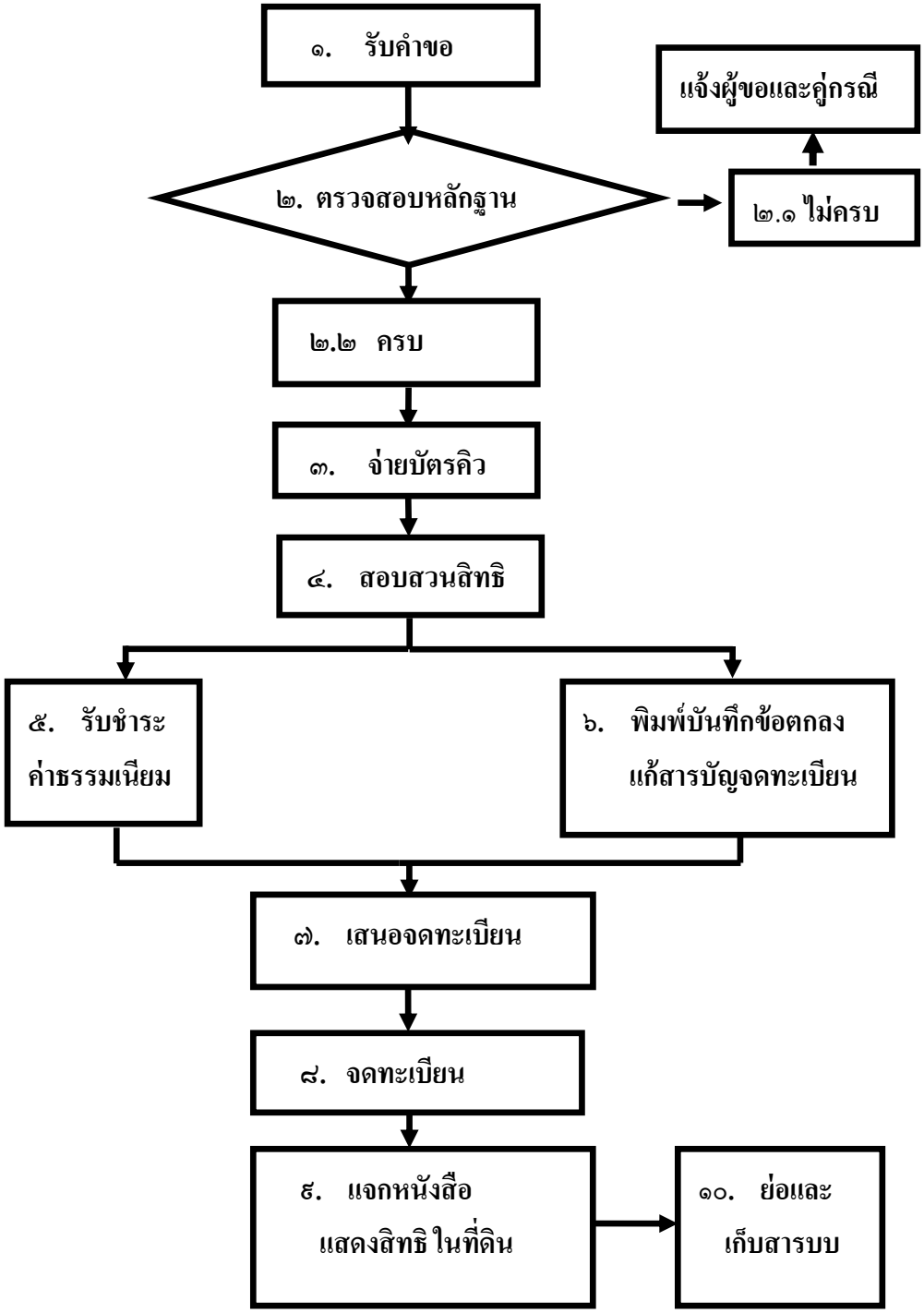
๒. เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการฝึกอบรม ซึ่งช่วยเสริมเสร้างความเข้าใจแก่ผู้เข้ารับการอบรมให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

๓. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการบริการประชาชน และใช้เป็นสื่อในการประสานงาน

ขอบเขต

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

แผนผังขั้นตอนแสดงการปฏิบัติการ (Work Flow)



ขั้นตอนการปฏิบัติงาน

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๔๓ มีจุดให้บริการ ๔ จุด ดังนี้

๑. จุดบริการที่ ๑ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

๑.๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ดำเนินการตั้งแต่ขั้นตอนรับคำขอ - ตรวจสอบหลักฐาน จ่ายบัตรคิว (ขั้นตอนที่ ๑ - ๓) โดยผู้ขอและคู่กรณีขอคำแนะนำต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์และแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยยื่นเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องพร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

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

๑.๓ เมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนเรียกคิวบริการแล้ว ผู้ขอและคู่กรณียื่นหลักฐานเอกสารต่างๆให้เจ้าหน้าที่สอบสวนตามช่องบริการตามที่ระบุไว้ในบัตรคิว

๒. จุดบริการที่ ๒ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่สอบสวน

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

๒.๒ เจ้าหน้าที่สอบสวนตรวจสอบสารบบที่ดิน และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินว่าตรงกับฉบับผู้ถือหรือไม่ ตรวจสอบเอกสารของผู้ขอตรงกับเอกสารในสารบบที่ดินหรือไม่ กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งมีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางแล้ว เมื่อตรวจสอบเอกสารที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับสำเนาที่เก็บไว้ในสารบบแล้วให้ตรวจสอบเอกสารดังกล่าวกับฐานข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

๒.๓ สอบสวนผู้ขอจดทะเบียนเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียน ราคาที่ซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่นๆ

๒.๔ ให้สอบสวนผู้ขายจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริงและให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญาโดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

๒.๕ สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม(ท.ด.๑,ท.ด.๑ก) ดังนี้

- กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

- กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ขาย และผู้ขายประสงค์จะจดทะเบียนรวมกับที่ดินให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวลงไว้

- กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ซื้อหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขายเฉพาะที่ดิน

- การขายเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคนละคนกัน ต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นของผู้ขายและยินยอมให้ขายสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้

ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกสร้างอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอมให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่

๒.๖ ให้สอบสวนคู่สัญญาให้ทราบว่าที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด อยู่ในตำแหน่งใดมีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๒๔ ด้วย

๒.๗ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

๒.๘ เจ้าหน้าที่สอบสวนต้องตรวจสอบการอายัด คือตรวจดูว่ามีผู้ขอให้งดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำเรื่องต่าง ๆ ไว้ก่อนหรือไม่ โดยตรวจสอบจากบัญชีคุมอายัดทั้งบัญชีแบบตัวเลขและแบบตัวอักษร

๒.๙ ประเมินราคาทุนทรัพย์ สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

๒.๑๐ คำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ภาษีธุรกิจเฉพาะ(กรณีที่ต้องเสีย) แล้วแจ้งผู้ขอให้ทราบ เมื่อทราบแล้วจึงดำเนินการออกใบสั่งเงินค่าธรรมเนียม โดยออกเลขใบสั่งทางคอมพิวเตอร์ กรณีสำนักงานที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ ส่วนสำนักงานที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนออกใบสั่งเงินค่าธรรมเนียมโดยวิธีการเขียนด้วยมือและมอบให้ผู้ขอนำไปชำระเงิน

๓. จุดบริการที่ ๓ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน

๓.๑ เจ้าหน้าที่การเงินพิมพ์ใบเสร็จรับเงินทางคอมพิวเตอร์ กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ ส่วนสำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ให้เจ้าหน้าที่การเงินเขียนใบเสร็จค่าธรรมเนียมจากใบสั่งเงินค่าธรรมเนียม ที่ผู้ขอนำมายื่นให้ แล้วจึงรับเงินค่าธรรมเนียมจากผู้ขอแล้วแจ้งให้ผู้ขอนำใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมไปยื่นให้เจ้าหน้าที่สอบสวนที่เป็นผู้ดำเนินการให้ที่ช่องบริการเดิม

๓.๒ เจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน ดำเนินการจัดทำหนังสือสัญญา ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทขาย ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้ซื้อหนึ่งฉบับ ตามแบบของทางราชการ

(๒) การจดทะเบียนประเภทศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑ ,ท.ด.๑ก เป็นแบบรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย

(๓) ดำเนินการแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้ซื้อไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

(๔) กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

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

๔. จุดบริการที่ 4 ขั้นตอนของพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

๔.๑ ให้คู่กรณีตรวจสอบความถูกต้องของข้อความในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หนังสือสัญญา คำขอตามแบบ ท.ด.๙ ก่อนลงนามในคำขอ หนังสือสัญญานั้น

การลงลายมือชื่อของผู้ขอและคู่กรณีให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

๔.๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

๔.๓ ตรวจสอบสาระสำคัญที่เจ้าหน้าที่สอบสวนได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

๔.๔ ตรวจสอบสารบบที่ดิน ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

๔.๕ ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

๔.๖ ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่

๔.๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าเจ้าหน้าที่

๔.๘ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจลงนามจดทะเบียน และประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญจดทะเบียน แล้วจึงแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือสัญญาให้แก่คู่กรณี

การจดทะเบียนขาย

ความหมาย

ขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๓)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ – ๔๘๐

ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ขาย** หมายถึง การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลง หรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน

๒. **ขายเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนทั้งหมดของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม

๓. **ขาย (ระหว่างจำนอง หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นและการเช่า) หรือ ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นและการเช่า)** หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพยสิทธิและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขาย หรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค.

๔. **แบ่งขาย** หมายถึง กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียว หรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งจำนวน ๕

ไร่ ต่อมาได้แบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่

๕. ขายตามคำสั่งศาล หรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล หมายถึง กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้

สาระสำคัญ

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ (ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖)

- การทำสัญญาซื้อขาย ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันแต่ครึ่งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำถ้าสัญญาจะชำระกันภายหลังก็ดี หรือจะขอผลัดส่งเงินในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ดี ให้ทำกันได้แต่ให้มีข้อสัญญาตามที่ตกลงกันไว้ให้ชัดเจน ส่วนจำนวนเงินเมื่อไม่นำมาชำระต่อหน้าเจ้าพนักงาน โดยทั้งสองฝ่ายได้รับว่าชำระเงินกันเสร็จแล้วก็ให้ทำได้ (หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตราธิการ ที่ ๑๘๔/๗๘๕๔ ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๔๕๙)

- หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยา

- ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีมาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้ภริยาให้ความยินยอม แต่ถ้าภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้สามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้ภริยาเป็นผู้จัดการแต่ฝ่ายเดียว เมื่อภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีให้ความยินยอม แต่ถ้ามีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการร่วมกัน เมื่อคู่สมรสฝ่ายใดมาขอทำนิติกรรม ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีที่คู่สมรสฝ่ายใดมิได้เป็นผู้จัดการสินบริคณห์ตามบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่ง ป.พ.พ.เดิม มาขอทำนิติกรรม โดยอ้างว่าเป็นสินเดิมที่เปลี่ยนมาเป็นสินส่วนตัวและได้จัดแบ่งกันแล้วตามนัยมาตรา ๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่ง ป.พ.พ. ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

- ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีหรือภริยาให้ความยินยอม

(๓) การให้ความยินยอมดังกล่าวใน (๑) และ (๒) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือ หรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗๘ แห่ง ป.พ.พ. ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๔) ผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

(๕) การพิจารณาว่า อสังหาริมทรัพย์ใดเป็นทรัพย์สินที่สามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ หรือได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้พิจารณาจากหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) หรือหลักฐานอื่น โดยถือวันจดทะเบียนเป็นสำคัญ เว้นแต่เป็นการได้มาโดยทางมรดก ให้ถือวันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย และพิจารณาดังนี้

ก. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่พินัยกรรมไม่ได้ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม ให้ถือว่าเป็นสินสมรสซึ่งได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙

ข. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ และเจ้ามรดกถึงแก่ความตายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม หรือพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นสินสมรส ให้ถือว่าเป็นสินส่วนตัว

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๔๘๘ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๑๙ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๔๗๙ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๒๐)

- ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้ก่อนหรือไม่ อย่างไรแล้วดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๒) ในกรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม แต่ถ้าสามีหรือภริยาฝ่ายที่ไม่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม และถ้ามีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการสินสมรสร่วมกัน นอกจากกรณีที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๖ เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) การให้ความยินยอมดังกล่าวใน (๒) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๘ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนแต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๔๖๓๕ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๓๙)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยาที่อ้างว่าตนมีคู่สมรสแต่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีแนวทางปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าคู่สมรสของผู้ขอจดทะเบียนมาในวันจดทะเบียนด้วย ก็ให้สอบถามและบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) ถ้าคู่สมรสของผู้ขอจดทะเบียนไม่มาในวันจดทะเบียน หากสามารถจะนำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองตามนัยข้อ ๑ มาแสดงได้ ก็ควรให้นำมาแสดงด้วย

(๓) ในกรณีที่ผู้ขอฝ่ายที่มีคู่สมรสโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่อาจจะกระทำตามข้อ ๑ หรือ ข้อ ๒ ได้ ก็ให้บันทึกผู้ขอฝ่ายนั้นให้รับรองไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และหากถ้อยคำที่ให้ไว้เป็นเท็จให้ใช้ถ้อยคำดังกล่าวยันผู้ขอในคดีอาญาได้ด้วย แล้วแจ้งให้ผู้ขออีกฝ่ายหนึ่งทราบ เมื่อผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนโดยไม่ประสงค์ปฏิบัติตาม (๑) และ (๒) และยอมรับผิดชอบกันเองหากมีความเสียหายเกิดขึ้นในภายหลัง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๒๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๒๔๐๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๐)

- ผู้เยาว์ซึ่งบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บุคคลนั้นแสดงหลักฐานการจดทะเบียนสมรส พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้าปรากฏจากการตรวจสอบว่าการสมรสนั้นทำไม่ถูกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๔๘ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์ ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะขอจดทะเบียนจะมีอายุครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์แล้ว แต่ยังมีอายุไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ ถือว่าบุคคลนั้นยังมีภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

- หลักเกณฑ์พิจารณาประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔

(๑) กรณีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กันซึ่งผู้จัดการไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนได้ ต้องแต่งตั้งผู้แทนขึ้นเฉพาะการตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔ ได้แก่กรณีดังนี้

(ก) ผู้จัดการนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ข) คู่สมรสของผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินสมรสให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ค) ผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลให้แก่คู่สมรสของผู้จัดการนั้นเอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๑๖๒๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๒๘)

(๒) กรณีที่นิติบุคคลหนึ่งขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อีกนิติบุคคลหนึ่ง โดยทั้งนิติบุคคลที่เป็นผู้ขายและนิติบุคคลที่เป็นผู้ซื้อมีผู้แทนเป็นบุคคลเดียวกัน ไม่ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔ เพราะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔ บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลนั้น โดยเฉพาะ หาได้บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับนิติบุคคลที่มีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกันขัดกันไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ขอได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่างราษฎรร้องทุกข์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนฯ ที่ดินแปลงพิพาททราบถึงเหตุที่ราษฎรร้องทุกข์หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยืนยันให้จดทะเบียน ควรได้มีการบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานจึงจดทะเบียนให้ไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๗๑๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๖)

- การที่คู่กรณีแจ้งเลขที่บ้านในสัญญาซื้อขายผิด ไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนคลาดเคลื่อน เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างในที่ดินย่อมบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านจึงเป็นเพียงส่วนประกอบ หาใช่สาระสำคัญของนิติกรรมกรณีเช่นนี้ ควรให้คู่กรณียื่นคำขอแก้ ตามแบบ ท.ด. ๙ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่างๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือที่สอบสวนได้ เมื่อเป็นที่เชื่อถือได้ว่า เลขที่บ้านที่ถูกต้องซึ่งตั้งอยู่ที่ดินแปลงที่ขายเป็นเลขที่บ้านเท่าใดแน่แล้ว ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งแก้ไขใบตามคำขอแก้ได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๖๘๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาโดยลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๖ ก็ได้ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพยสิทธิที่มีทะเบียนตามนัย ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่นโฉนดที่ดินที่ต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากสอบสวนแล้วข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติได้ว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายหรือส่วนควบผู้โอนก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนต่อไปได้แต่ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่าผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗)

- การซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดของศาลเป็นการซื้อขายโดยนิติกรรม มิใช่ได้ทรัพย์หรือสิทธินั้นโดยคำพิพากษาของศาล ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงย่อมต้องอาศัยเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย โดยฝ่ายผู้ขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ทอดตลาดจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ดังนั้น หากในการจดทะเบียนผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดของการซื้อขายต่างไปจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ชัดเจนเสียก่อน ไม่อาจจดทะเบียนให้เป็นไปตามที่ผู้ซื้อให้ถ้อยคำแต่เพียงฝ่ายเดียวในทันทีได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสามารถกระทำได้หลายวิธี เช่น ตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด หรือสอบถามกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดินข้างต้น ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๕ เมื่อตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงประการใดแล้ว จึงดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

- การกำหนดหลักฐานเพื่อนับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาให้ใช้เอกสารซึ่งอ้างอิงวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของทางราชการเป็นหลักในการนับ

จำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา โดยพิจารณาจากวันที่กำหนดเลขหมายประจำบ้านตามกฎหมายทะเบียนราษฎร์ หรือวันที่ได้รับรองการก่อสร้าง (แบบ ๐๖) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๓๐๙ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๗)

- กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ฯ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และสอดคล้องกับแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด รวมทั้งผู้คัดค้านได้ทราบสิทธิของตนอย่างชัดเจน ไว้ดังนี้

(๑) ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

(๒) หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะไม่สั่งไม่รับคำคัดค้าน แล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่องที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคำคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

(๓) แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้ว

แจ้งทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗)

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

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

- เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันแต่อย่างใด

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

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๔๗๗ ผู้ซื้อที่ดินซึ่งศาลสั่งขายทอดตลาดไว้โดยสุจริต แม้ยังไม่ได้โอนโฉนดกันก็ได้กรรมสิทธิ์

ซื้อที่ดินโฉนดแผนที่ซึ่งศาลสั่งขายทอดตลาดนั้น แม้ยังไม่ได้รับการโอนโฉนดผู้นั้นก็มีสิทธิในที่รายนั้นดีกว่าผู้อื่น

เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิยึดทรัพย์ของลูกหนี้ที่ศาลได้ขายทอดตลาด

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๕/๒๔๘๑ การชำระราคาไม่ใช่สาระสำคัญแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ตามสัญญาซื้อขาย

ซื้อขายที่ดินกันแต่ยังหาได้ไปจดทะเบียนไม่ ผู้ขายกลับเอาที่ดินนั้นไปขายให้แก่ผู้อื่นซึ่งทราบถึงการซื้อขายรายเดิม ดังนั้น ผู้ซื้อขายรายแรกเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนการซื้อขายรายหลังได้ เพราะเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๔–๘๓๕/๒๔๙๔ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินทีมีตราจองแล้วต้องทำกัน ณ ที่หอทะเบียนที่ดินจึงจะสมบูรณ์ จะทำกันที่อำเภอไม่ได้ ตกเป็นโมฆะ

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๙/๒๔๙๔ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกัน โดยผู้ซื้อขายได้ชำระราคาที่ดินแล้ว แต่ยังโอนไม่ได้เพราะงานที่ดินส่งโฉนดไปยังกรมที่ดินเสีย ผู้ขายจึงมอบที่ดินที่ขายให้ผู้ซื้อครอบครองไปพลางก่อนจนกว่าที่กรมที่ดินจะส่งโฉนดคืนมาจึงจะทำโอนกัน ผู้ซื้อจึงได้ครอบครองที่ดินนั้นตลอดมา ๔ ปีเศษ ดังนี้ ถือได้ว่าผู้ซื้ออยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิ์ของตนเกี่ยวกับที่ดินนั้นได้ก่อนแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐/๒๕๐๑ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แม้จะไม่ระบุว่าขายเหมา ถ้าข้อสัญญาแสดงว่า ซื้อขายกันทั้งแปลงตามที่ระบุและทำแผนที่สังเขปไว้โดยตกลงราคาแน่นอน ระบุเนื้อที่ดินแต่โดยประมาณไม่กำหนดว่าตารางวาละเท่าใด ฯลฯ ถือเป็นการขายเหมา เนื้อที่เกินจากที่ประมาณไว้ ผู้ขายจะเรียกราคาเพิ่มไม่ได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๙/๒๕๐๒ ที่พิพาทเป็นที่ทำประโยชน์แล้วจนเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำใบไต่สวนและทำโฉนดแล้ว พร้อมที่จะมอบให้เจ้าของที่เดิมซึ่งได้ร้องขอออกโฉนดไว้ หากแต่เจ้าของที่เดิมไม่ไปรับใบไต่สวนและโฉนดจนเกิน ๑๐ ปี เจ้าพนักงานจึงได้สั่งทำลายเสีย ที่พิพาทจึงไม่มีใบไต่สวนและไม่มีโฉนด ครั้นที่พิพาทตกมาเป็นของจำเลย โดยเจ้าของเดิมที่ว่านั้นยกให้จำเลย จำเลยก็ได้ครอบครองทำประโยชน์มา จำเลยร้องขอให้ศาลสั่งแสดงสิทธิ ศาลก็สั่งแสดงว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองที่พิพาท ที่พิพาทจึงเป็นที่ดินที่อยู่ในความหมายของพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๖ คือ เป็นที่ดินที่อยู่ในประเภทที่ดิน ซึ่งเจ้าของมีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทแห่งกฎหมายที่ดิน เวลาจะโอนขายไม่ต้องให้นายอำเภอรับรองว่าได้ทำประโยชน์แล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่พิพาทรายนี้ ปลัดอำเภอเป็นผู้ทำแทนนายอำเภอ ย่อมเป็นการทำที่ชอบด้วยกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ (๒)

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ คำพิพากษาตามยอม ความว่า จำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ - ๖๔/๒๕๐๖ มาตรา ๑๓๓๒ ใช้สำหรับการขายทอดตลาดหรือขายในท้องตลาดตามธรรมดา

กรณีที่ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล แม้ภายหลังเจ้าของอันแท้จริงจะพิสูจน์ได้ว่า ทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา สิทธิของผู้ซื้อก็มิเสียไปตาม มาตรา ๑๓๓๐ เจ้าของอันแท้จริงจะยกมาตรา ๑๓๓๒ ขอบังคับให้ผู้ซื้อคืนทรัพย์ที่ซื้อนั้น โดยจะขอใช้ราคาตามที่ซื้อมาหาได้ไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘/๒๕๐๖ ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไว้โดยสุจริต ถึงแม้จะยังมิได้ทำนิติกรรมโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิและมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นให้ออกไปได้

ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์ตามคำสั่งไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่ได้บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา ๔๕๖

ผู้ครอบครองที่ดินจะรู้หรือไม่ว่ามีการขายทอดตลาด ก็หาเป็นเหตุที่จะยกขึ้นต่อสู้สิทธิของผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้ไม่

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๓๘/๒๕๐๗ ทำสัญญาจะขายที่ดินให้ผู้ซื้อคนแรก โดยส่งมอบที่ดินให้เขาครอบครองและได้รับเงินค่าที่ดินไปแล้ว กลับเอาที่ดินนั้นไปจดทะเบียนโอนขายให้คนอื่น โดยผู้รับโอนได้รู้ถึงความจริงอันเป็นทางให้ผู้ซื้อคนแรกซึ่งเป็นเจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบแล้ว ผู้ซื้อคนแรกก็มีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่พิพาทนั้นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๕/๒๕๐๘ เมื่อเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้ตรวจสอบเขตตามที่เจ้าของที่ดินหรือตัวแทนนำชี้และการออกโฉนดก็ได้ปฏิบัติตามระเบียบเช่นนี้ ย่อมเป็นการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสมควรแล้ว หากเขตเนื้อที่ไม่ถูกต้อง จะถือว่าเป็นความผิดของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินย่อมไม่ได้ ผู้ซื้อที่ดินมีโฉนดมาโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยถูกต้องตาม

กฎหมายแล้วไม่อาจได้กรรมสิทธิ์เพราะที่ดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่นนี้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้กรมที่ดินต้องรับผิด

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐ ที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน หรือที่เรียกกันว่าที่ดินมือเปล่า มีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องจดทะเบียนที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง..... แม้ว่าจำเลยจะได้ตกลงโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์เพื่อชำระหนี้ และได้ทำบันทึกข้อตกลงไว้แล้วก็ดี นิติกรรมนั้นจะจดทะเบียนยังไม่ได้จนกว่าจะได้ประกาศ ตามความในกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๕ เสียก่อน เมื่อไม่กระทำการตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์ หาทำให้โจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยทางนิติกรรมไม่

๑๔.คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕ สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมในคดีย่อมมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในกระบวนพิจารณา

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๒๕/๒๕๑๖ การขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็ก ผู้ใช้อำนาจปกครองจะทำมิได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต และผู้ใช้อำนาจจะให้ความยินยอมแก่เด็กโดยมิได้รับอนุญาตจากศาลก็ไม่อาจทำได้เช่นเดียวกัน ทั้งการขายนั้นหมายความรวมถึงสัญญาจะขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็กด้วย เมื่อผู้ใช้อำนาจปกครองไม่มีอำนาจที่จะทำได้ สัญญาจะขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็กย่อมไม่ผูกพันเด็ก เด็กจะอ้างว่าผู้จะซื้อผิดสัญญาและจะริบมัดจำหาได้ไม่

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓ ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๔ ทวิ นั้นการโอนต้องห้ามชัดแจ้ง จึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ ผู้รับโอนครอบครองที่ดินต่างดอกเบี้ยไม่มีสิทธิรับโอนเป็นของตน ต้องคืนที่ดินและรับเงินค่าที่ดินคืนจากเจ้าของเดิม

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๖/๒๕๒๔ โฉนดที่พิพาทออกทับที่ของโจทก์ จึงเป็นการออกโฉนดที่ไม่ชอบ แม้จะมีการโอนทางทะเบียนกี่ครั้งก็ตาม ผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เพราะผู้ออกโฉนดไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่พิพาท ผู้รับโอนคนต่อมาแม้จะเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

โฉนดที่พิพาทออกมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้โจทก์ไม่มีคำขอศาลก็มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่พิพาทได้

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๕๑/๒๕๒๕ บ้านพิพาทปลูกอยู่ในที่ดินของวัด โจทก์จำเลยตกลงซื้อขายกัน โดยไม่มีเจตนาจะรื้อถอนออกไปจากที่ดิน จึงเป็นการซื้อขายบ้านพิพาทอย่างอสังหาริมทรัพย์ แม้สัญญาซื้อขายบ้านพิพาทจะระบุว่าคู่สัญญาจะไปทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนการซื้อขายตามกำหนดในข้อ ๑ แต่ในข้อ ๑ ก็ไม่มีข้อความว่าจะไปจดทะเบียนกันที่ไหนเมื่อใด ทั้งขณะทำสัญญาก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์จำเลยมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนหรือกำหนดวันจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง และหลังจากทำสัญญาแล้ว ก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์เคยเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จึงเห็นได้ว่าเจตนาที่แท้จริงของโจทก์จำเลยประสงค์ให้การซื้อขายบ้านพิพาทเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๔๔/๒๕๓๓ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามผู้มีสิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นต้นไป นอกจากตกทอดทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาโดยทางมรดกและทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวโดยได้รับเงินกับมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองแล้ว แม้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยประกาศรับมรดกเสร็จแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗๕/๒๕๓๓ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทจากผู้ขายและเข้าอยู่ในที่พิพาทแล้ว แต่เมื่อผู้ขายไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองที่พิพาท เป็นแต่เพียงผู้อาศัยสิทธิของโจทก์อยู่ในที่พิพาท จำเลยย่อมไม่ได้สิทธิดีไปกว่าผู้โอน จำเลยคงมีสิทธิเท่ากับที่ผู้ขายมีอยู่ จึงเท่ากับอยู่ในที่พิพาทโดยอาศัยสิทธิของโจทก์เช่นกัน ดังนั้น จำเลยอยู่ในที่พิพาทมานานเท่าใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง เว้นแต่จะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา ๑๓๘๑

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๓/๒๕๓๕ ป. ขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) ให้แก่จำเลยแล้ว โดยให้จำเลยเข้าครอบครองและมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่พิพาทให้จำเลย จึงเป็นการโอนการครอบครองให้แก่จำเลยไปแล้ว ป. ไม่มีสิทธินำที่พิพาทไปจดทะเบียนโอนขายให้แก่โจทก์อีก โจทก์จึงไม่มีสิทธิ์ใด ๆ ในที่พิพาท จำเลยมีสิทธิดีกว่า

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๖๒/๒๕๓๕ ตามหนังสือสัญญามีข้อความว่า วันที่ ๗ เมษายน ๒๕๒๙ จำเลยได้ขายบ้านพร้อมที่ดิน ๑ แปลง ให้แก่โจทก์เป็นเงิน ๖๐,๐๐๐ บาท ได้รับชำระราคาจากโจทก์แล้ว และยอมมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่โจทก์วันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๒๙ เมื่อสิ้นกำหนดสัญญานี้แล้ว หากจำเลยไม่นำเงินมาชำระคืนในจำนวนดังกล่าว จำเลยจะมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเพียงผู้เดียว สัญญาดังกล่าวเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ ในข้อสัญญาไม่มีข้อความว่าคู่สัญญาจะไปทำการจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง เพียงแต่มีข้อกำหนดในการชำระราคาคืนอันเป็นเงื่อนไขบังคับหลังและข้อกำหนดในการมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่โจทก์อันเป็นเงื่อนเวลาเท่านั้น จึงเป็นสัญญาซื้อขายเด็ดขาด หาใช่สัญญาจะซื้อจะขายไม่ เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๕ (มาตรา ๑๕๑ ปัจจุบัน) โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกเงินคืนโดยอาศัยมูลจากสัญญาซื้อขายได้

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๐/๒๕๓๖ ที่พิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการมีข้อกำหนดห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ขณะโจทก์จำเลยซื้อขายที่ดินพิพาทกัน ยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน ดังนั้น การซื้อขายที่พิพาทและการที่จำเลยส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้โจทก์ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ประกอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ (มาตรา ๑๕๐ ปัจจุบัน) แม้โจทก์จะครอบครองที่พิพาทมานานเพียงใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครองที่พิพาทยังเป็นของจำเลยอยู่

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๗/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินโดยหลงเชื่อตามที่โจทก์ฉ้อฉลว่าที่ดินติดถนนสาธารณะไม่มีที่ดินแปลงอื่นคั่นอยู่ ความจริงที่ดินมิได้อยู่ติดถนนสาธารณะ ถือ

ว่าจำเลยแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์ที่จะซื้อ ทำให้สัญญาซื้อขายที่ดินเป็นโมฆียะ

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๕๖/๒๕๓๗ ป. ประมูลซื้อทรัพย์พิพาท คือ ที่ดินพร้อมตึกแถวได้จากการขายทอดตลาดในการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาล จำเลยได้ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและขณะที่คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาล ป. ได้โอนขายทรัพย์พิพาทให้ผู้ร้องโดยผู้ร้องได้รับโอนโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต ต่อมาศาลพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดทรัพย์พิพาท และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์พิพาทให้แก่ ป. และผู้ร้อง แม้ ป. เองก็ยังไม่ได้รับความคุ้มครอง เพราะกรณีไม่ต้องตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกได้ซื้อทรัพย์พิพาทมาโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต คำพิพากษาที่เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ป. ผู้โอนไม่มีสิทธิในทรัพย์สินพิพาทแล้ว ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และอีกประการหนึ่งการที่มีการโอนทรัพย์พิพาทดังกล่าว ก็เป็นการโอนทรัพย์พิพาทไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์พิพาทเป็นเรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง ซึ่งเป็นกรณีอีกเรื่องหนึ่งหาเกี่ยวข้องกันไม่ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘๖/๒๕๓๘ ความยินยอมให้ทำนิติกรรมของสามีภริยาไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องให้ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะราย จะให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้าและตลอดไปไม่ได้ และโดยสภาพแล้วความยินยอมให้ทำนิติกรรม ผู้ให้ความยินยอมสามารถให้ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะรายหรือตลอดไปได้

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๗๒/๒๕๓๘ มารดาโจทก์ขายและมอบการครอบครองที่พิพาทซึ่งยังอยู่ภายในข้อกำหนดห้ามโอนให้จำเลยโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่ถูกต้องตามแบบและเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามชัดแจ้ง ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๓ เดิม (มาตรา ๑๕๐ ปัจจุบัน) การครอบครองของผู้รับโอนจึงต้องถือว่าเป็นการครอบครองแทนเจ้าของที่พิพาท แม้พ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้ว ก็ยังต้องถือว่าครอบครองแทนจนกว่าจะมีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา ๑๓๘๑ หรือจนกว่าเจ้าของที่พิพาทจะแสดงเจตนาสละการครอบครองให้ตามมาตรา ๑๓๗๗,๑๓๗๙ การที่โจทก์

รื้อถอนบ้านไปในระหว่างเวลาห้ามโอนเท่ากับสละเจตนาครอบครองเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตกเป็นโมฆะเช่นกัน คดีเช่นนี้ไม่อยู่ในบังคับต้องฟ้องเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๐/๒๕๔๒ การซื้อขายที่ดินพิพาทซึ่งทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้กระทำในช่วงเวลาที่โจทก์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดแล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์สินย่อมตกอยู่แก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โจทก์ไม่มีอำนาจกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.๒๔๘๓ มาตรา ๒๒ และ ๒๔ ดังนั้น การซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ (เดิม) ไม่มีผลบังคับ

การซื้อขายที่ดินพิพาทก่อนโจทก์มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลาย เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ จึงเสียไป ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย ไม่อาจฟังว่ามีการซื้อขายที่ดินพิพาท.....

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๘๗/๒๕๔๒ เอกสารฉบับพิพาทระบุสาระสำคัญแห่งสัญญา คือ ฝ่ายจำเลยตกลงแบ่งขายที่ดินบางส่วนให้แก่โจทก์โดยมีเงื่อนเวลาแบ่งชำระราคาที่ดินออกเป็น ๒ งวด งวดแรกชำระให้แก่จำเลย ไปแล้วในวันทำสัญญา งวดที่สองกำหนดชำระในเวลาภายหลังจากวันทำสัญญา โดยโจทก์จำเลยยังมีหนี้ที่จะต้องปฏิบัติต่อกันอีก กล่าวคือโจทก์ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือและจำเลยต้องไปรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ขายตามจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนในสัญญา หาใช่ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายและชำระราคาที่ดินที่ซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในวันทำสัญญา เอกสารฉบับพิพาทจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๔๗/ ๒๕๔๒ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ ๑ ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์โดยการส่งมอบการครอบครอง หาตกเป็นโมฆะไม่ โจทก์ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๘

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๓/๒๕๔๔ สัญญาขายเหมา คือสัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินที่ผู้ขายเสนอขายหมดทั้งจำนวนในราคาที่ตกลงกัน ซึ่งผู้ซื้อต้องผูกพันชำระราคาและผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดตามที่ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีปริมาณมากหรือน้อยกว่าที่คิดคำนวณได้ ดังนั้น เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์จำเลยได้ระบุตัวทรัพย์และส่วนของทรัพย์ที่จะซื้อจะขายไว้แน่นอน คือ ที่ดินเนื้อที่ ๑๐๗ ตารางวา แต่ในส่วนของราคาที่ระบุว่าให้เพิ่มหรือลดลงได้ตามเนื้อที่ซึ่งยังไม่แน่นอนว่าจะมีราคาเท่าใด จึงไม่ใช่สัญญาขายเหมา

จำเลยที่ ๑ กับที่ ๓ ตกลงกันว่าจะสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ดินของโจทก์ จึงให้จำเลยที่ ๑ ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับโจทก์ ระหว่างนั้นได้ดำเนินการจดทะเบียนตั้งบริษัทจำเลยที่ ๒ ขึ้น โดยมีจำเลยที่ ๓ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ และจำเลยที่ ๑ เป็นผู้เริ่มก่อการและผู้ถือหุ้น เมื่อถึงกำหนดก็จดทะเบียนโอนที่ดินเป็นชื่อจำเลยที่ ๓ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ ๑ ร่วมกับจำเลยที่ ๓ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโจทก์ จึงต้องรับผิดตามสัญญาจะซื้อขาย

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๕๘/๒๕๔๔ สัญญาพิพาทเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แม้ขณะทำสัญญาจำเลยจะยังไม่บรรลุนิติภาวะก็ตาม แต่กำหนดระยะเวลาส่งมอบที่ดินไว้ภายหลังจำเลยบรรลุนิติภาวะแล้ว โดยมารดาจำเลยลงลายมือชื่อเป็นพยานในสัญญา จึงไม่ตกเป็นโมฆะและใช้บังคับได้

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส.๓ ก. ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้

รับความคุ้มครอง จึงไม่มีเหตุที่ผู้ร้องจะปฏิเสธไม่ส่งมอบต้นฉบับ น.ส.๓ ก ตามคำสั่งศาลชั้นต้น

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๒/๒๕๔๔ บทบัญญัติ ป. ที่ดินฯ มาตรา ๓๑ มีเจตนาจะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นสิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอนแม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ ส่วนสัญญาจำนองเป็นประกันเห็นได้ชัดว่า โจทก์และจำเลยจำนองเป็นประกันในวงเงินเท่ากับราคาที่ซื้อขายกัน ส่วนสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินก็ทำในวันเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขาย เห็นได้ว่าสัญญาจำนองเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาจะซื้อจะขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันในเรื่องจำนองและสิทธิเหนือพื้นดิน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๕

โจทก์ไม่มีสิทธิสละหรือโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายในระยะเวลาห้ามโอนรวมถึงการเข้าแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทในช่วงเวลานี้ก็ทำไม่ได้ ดังนั้นการยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยจึงถือได้ว่าจำเลยครอบครองไว้แทนโจทก์ ไม่ถือว่าจำเลยแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ กรณีไม่ใช่ฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง

เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน และสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ และมาตรา ๑๕๕ โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียชอบที่จะยกข้อสัญญาที่เป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างได้ การที่โจทก์ฟ้องขอให้ศาลวินิจฉัยว่าสัญญาต่างๆ ดังกล่าวเป็นโมฆะ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๕๒/๒๕๔๕ โจทก์ บ. และทายาทอื่น ส. ได้ขายส่วนของตนในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย เป็นการแสดงเจตนาขายสิทธิในทรัพย์มรดกส่วนของทายาทแต่ละคนให้แก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งของ ส. และมีการโอนทางทะเบียนเป็นชื่อของจำเลยแล้ว ย่อมมีผลบังคับได้ตามกฎหมายเนื่องจากทายาทแต่ละคนมีอำนาจขายทรัพย์มรดกส่วนของตนได้ตามมาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๑๗๕๕ ทั้งถือได้ว่าโจทก์ที่ ๑ จำเลย บ. และทายาทอื่นตกลงแบ่งทรัพย์สินโดยการขายทรัพย์มรดกแล้วเอาเงินที่ขายมาแบ่งกันระหว่างทายาทตามมาตรา ๑๗๕๐ วรรคหนึ่ง จึงไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕๕/๒๕๔๕ สัญญาซื้อขายระบุชื่อสัญญาว่าเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย แต่เนื้อหาข้อตกลงในสัญญา ซึ่งตกลงกันว่าในระหว่างที่ผู้ขายยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ ให้ถือว่ายังไม่มีการซื้อขาย แสดงว่าก่อนส่งมอบทรัพย์สินยังไม่มีการซื้อขาย ที่ดินที่ซื้อขายก็มีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดิน การส่งมอบทรัพย์สินนอกจากจะส่งมอบตัวทรัพย์คือที่ดินแล้ว ยังต้องการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยและจำเลยจะชำระเงินส่วนที่เหลือในวันที่โจทก์ส่งมอบที่ดิน คู่สัญญามีเจตนาจะไปโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายกันในภายหลัง หามีเจตนาจะให้กรรมสิทธิ์โอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อทันทีในวันทำสัญญาไม่ จึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๐๕/๒๕๔๕ แม้หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ก็ตาม แต่ก็ยังคงสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นสัญญาซื้อขายโดยโอนการครอบครองในที่ดินให้แก่กัน ทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน และเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่โจทก์

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๐/๒๕๔๖ ส. ขายฝากบ้านซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินของวัดแก่ ล. ภริยาโจทก์ แม้ระบุชื่อสัญญาว่าขายฝากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื้อหาสัญญาระบุขายฝากบ้านพร้อมที่ดิน ครั้นเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์คืน ล. อาศัยสัญญาขายฝากไปทำสัญญาเช่าที่ดินจากวัดทันที โดย ล. รับซื้อฝากบ้านเพื่ออยู่อาศัย มิใช่รื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงถือได้ว่าเป็นการขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ประกอบด้วยมาตรา ๔๕๑ ล.ไม่ใช่เจ้าของบ้าน เมื่อ ล. ถึงแก่กรรมโจทก์ซึ่งเป็นทายาท จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากบ้านและเรียกค่าเสียหายจากจำเลย

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๔/๒๕๔๖ ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ ว. นำที่ดินพิพาทของโจทก์ไปขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ชอบ และ ว. ไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท การที่ ว. นำไปขายให้จำเลย แม้จำเลยจะซื้อและจดทะเบียนการซื้อขายโดยสุจริตก็หามีสิทธิในที่ดินพิพาทไม่ เพราะผู้ซื้อต้องรับไปเพียงสิทธิของผู้ขายเท่านั้น เมื่อ ว. ผู้ขายไม่มีสิทธิ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทด้วย

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๔๑/๒๕๔๖ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง การซื้อขายที่ดินจะต้องพิจารณาถึงเจตนาของคู่กรณีขณะทำสัญญาว่าประสงค์จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลังหรือไม่ หากไม่มีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มีผลให้สัญญาตกเป็นโมฆะ เพราะมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด หากมีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทปรากฏว่า ไม่มีข้อความตอนใดที่แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์และจำเลยว่าประสงค์จะให้ทำเป็นหนังสือและขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง จำเลยไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์บังคับจำเลยให้ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทไม่ได้ การที่โจทก์แจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในภายหลังและจำเลยไม่ไปตามกำหนดนัด ถือไม่ได้ว่าเป็นการผิดสัญญาซื้อขายอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ ส. โอนขายที่ดินมีโฉนดอันเป็นที่ดินแปลงเดิมให้ บ. เมื่อปี ๒๕๑๙ ขณะที่โอนที่ดินแปลงเดิมไปมีที่งอกริมตลิ่งเกิดขึ้นแล้ว เพราะ ส. ขอออกโฉนดที่งอกตั้งแต่ปี ๒๕๑๖ แต่ยังไม่เป็นที่ยุติว่ามีส่วนที่เป็นที่งอกมากน้อยเพียงใด เพราะการออกโฉนดยังไม่สำเร็จบริบูรณ์ และไม่เคยมีการบันทึกในโฉนดเดิมไว้ให้ปรากฏการเกิดมีที่งอกขึ้นมาในที่ดินย่อมจะต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๓๐๘ เมื่อที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกได้โอนให้

บ. ไปแล้ว ที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกย่อมตกติดไปเป็นของผู้ซื้อโดยผลของกฎหมายดังกล่าว ส. พ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่เคยมีอยู่ แม้ว่า ส. จะได้ขอออกโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกค้างไว้แล้ว ต่อมาในปี ๒๕๒๒ ได้มีการออกโฉนดที่ดินสำเร็จบริบูรณ์เป็นชื่อของ ส. ก็ไม่ทำให้ ส. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกนั้น และไม่มีอำนาจที่จะขายที่ดินส่วนที่เป็นที่งอกให้โจทก์ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีไปกว่า ส. และเมื่อจำเลยรับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินแปลงที่เกิดที่งอกริมตลิ่งจากเจ้าของเดิมมาโดยถูกต้อง ย่อมทำให้ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่งอกนั้นด้วยโดยผลของกฎหมาย

ค่าธรรมเนียม

- ค่าจดทะเบียนขาย เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๒ ข้อ ๒ (๓) (ก)) หรือร้อยละ ๐.๐๑, ๐.๐๐๑ ตาม ข้อ ๒ (๓) (ข) (ค) (ฎ) แล้วแต่กรณีของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) และ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

- กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน (มาตรา ๔๒ แห่ง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตร พ.ศ.๒๕๑๗)
- ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (มาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๒) โดย ส.ป.ก. จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายแต่ตกลงให้ ส.ป.ก. เป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นก็ไม่ได้รับยกเว้น

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑)

- สหกรณ์ที่เกี่ยวข้องในกิจการที่มีกฎหมายให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติ สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ ปัจจุบันคือมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๔๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

- การที่สหกรณ์ซื้อบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าบ้านปลูกอยู่ในที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนของบ้านดังกล่าวก็ย่อมได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๒๖๑ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๒๒)

- กลุ่มเกษตรกรเกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้กลุ่มเกษตรกรได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (ข้อ ๙ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๖) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๑๗๖๔ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดินกรณีกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้ซื้อ คงได้รับยกเว้นเฉพาะในส่วนที่กลุ่มเกษตรกรมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียกฎหมาย แต่ตกลงให้กลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้แก่ผู้ขายก็ไม่ได้รับยกเว้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๒๗๖๓ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๑๘๓ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเกี่ยวข้อง และมีหน้าที่จะต้องเป็นฝ่ายเสียค่าธรรมเนียม ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสีย

ค่าธรรมเนียม ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิ์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม หากมีหน้าที่จะต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๔)

- การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามมาตรา ๑๖ (๑) และ (๒) และการบริจาคอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชน ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๒ ตรีแห่งพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๕ (ปัจจุบันคือ ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ.๒๕๔๖) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๐๖๑๐/ว ๑๙๗๙๕ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๓๕)

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- หลักเกณฑ์การคำนวณภาษี วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

- กรณีผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน เป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

- กรณีผู้โอนเป็น “บริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอื่นหรือรัฐวิสาหกิจ หรือการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนราชการหรือหน่วยงานดังกล่าวให้คำนวณเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙

ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรที่แก้ไขใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

- ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นนิติบุคคลจัดตั้งตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ จึงไม่อยู่ในข่ายถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๕๔๑๓ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๘)

- มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งปันให้แก่ทายาท ถ้ามีผู้จัดการมรดกและผู้จัดการมรดกจะขายการคิดภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ให้คิดแบบเป็นทรัพย์มรดก ส่วนจำนวนปีที่มีการถือครองให้นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันขาย

ส่วนมรดกที่ทายาทรับไปแล้ว การคำนวณปีที่ถือครองก็นับจากวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันที่ทายาทขาย ไม่ใช่นับตั้งแต่วันที่ทายาทจดทะเบียนรับมรดก

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/ว ๗๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๓๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๕)

- กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาอย่างเดียวกัน วันได้มาในปีเดียวกัน เมื่อมีการโอน การคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณรวมกัน แต่ถ้าวันได้มาต่างปีกันการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองในที่ดินแต่ละแปลง

- กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาต่างกัน การคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

- กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินหลายแปลงเมื่อมีการโอน ให้คำนวณภาษีฯ ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกที่เป็นส่วนของที่ดินแปลงเดิมทั้งแปลงให้คำนวณตามมูลเหตุการได้มาและจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

(๒) ที่ดินแปลงแยกต่างแปลงของที่ดินแปลงเดิมการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามมูลเหตุการได้มา เนื้อที่และจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม ได้เท่าใดให้รวมเข้าด้วยกัน

- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภริยา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของการคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณโดยถือว่าสามีและภริยาเป็นหน่วยเสียภาษีเดียวกัน

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๘๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๘๑๕๔ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

- การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากการขายที่ดินที่ได้รับจากการจัดรูปที่ดิน ให้ถือมูลเหตุของการได้มา จำนวนปีที่ถือครองตามหลักฐานที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิของที่ดินแปลงเดิม ก่อนการจัดรูปที่ดิน

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๕๒๘ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๕๘๕๘ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗)

- วันที่มีการโอนตามมาตรา ๔๘ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร หมายถึง วันที่ผู้ซื้อผู้ขายได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิใช่วันที่ผู้ทอดตลาดเคาะไม้ตกลงสนองรับคำสู้ราคา

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๗๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐)

- การที่บุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนหนึ่งแปลงให้กับผู้ซื้อรายเดียวและได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายครั้งๆ ละส่วน การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งนั้น (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๐๔๘๕ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐)

- การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล โดยอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับมาทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา เฉพาะเงินได้จากการขายในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐

กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

- เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ทั้งนี้เฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกินห้าสิบไร่ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีธุรกิจเฉพาะ (พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรมที่ดินต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ตาม พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ โดยเริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นไปตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๑๐๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๙๕๓ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๒ โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑. คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหมายความรวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่ามีประโยชน์ค่าตอบแทนหรือไม่

๒. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้ถูกส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการโดยการถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๘๕) พ.ศ. ๒๕๓๘

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามที่กล่าวใน ๓

(ก) “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(ข) “การนับระยะเวลาการได้มา” ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้มาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยการนับระยะเวลาให้นับตามมาตรา ๑๙๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

๓. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ตาม ๒ (๑) ถึง (๕) และเฉพาะกรณีที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๒) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(ก) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสของผู้ตาย ส่วนของสินสมรสของคู่สมรส (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนของสินสมรส (อีกกึ่งหนึ่ง) ที่เป็นมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เช่น สามีและภริยาไม่มีบุตรด้วยกัน สามีถึงแก่ความตาย ต่อมาภริยาได้ขายสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปทั้งหมดภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มา ส่วนที่เป็นของภริยา (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่เป็นมรดก (อีกกึ่งหนึ่ง) ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ข) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

(ข) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์รวมตาม ๕ (๑) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(ค) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลตาม ๕ (๒) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว

(ง) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส คู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(จ) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๕) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(๖) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

(๗) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

๔. การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖)

(๒) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาประเมินทุนทรัพย์

(๓) ภายใต้บังคับ (๑) และ (๒) กรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนอง ให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย

แต่อย่างไรก็ตาม หากปรากฏหลักฐานจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรในภายหลัง พบว่าราคาซื้อขายที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรยังคงมีอำนาจในการติดตามประเมินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาซื้อขายที่แท้จริงที่สูงกว่าต่อไปได้

อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)

๕. การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ที่ได้ขายไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๒ (๖)

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

- ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกที่เจ้ามรดกได้มาเกิน ๕ ปี ให้แก่ผู้รับพินัยกรรมซึ่งมิใช่ทายาทโดยธรรม

๑. การโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกที่เจ้ามรดกได้มาเกิน ๕ ปี

กรณีผู้จัดการมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน ซึ่งเจ้ามรดกได้ถือครองมาเกิน ๕ ปีแล้ว ให้แก่ตนเองในฐานะทายาทตามพินัยกรรมโดยผู้รับโอนมรดกไม่ใช่ทายาทโดย

ธรรมและกรณีผู้จัดการมรดกได้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง โดยผู้รับโอนมรดกเป็นหลานตาของเจ้ามรดกและมารดาของผู้รับโอนยังมีชีวิตอยู่ หากการโอนที่ดินได้กระทำเมื่อพ้นกำหนดเวลา ๕ ปีแล้ว การโอนกรณีดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีทายาทผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ได้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับตามพินัยกรรมแม้ว่าจะขายภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่เป็นผู้รับพินัยกรรม ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๖) (ข) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ.๒๕๔๑ เช่นกัน

๒. การนับระยะเวลาได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และการรับมรดกของทายาทตามพินัยกรรม

(๑) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองทางมรดกให้แก่ทายาทผู้รับพินัยกรรมที่มิใช่ทายาทโดยธรรมซึ่งได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ การนับระยะเวลาการถือครองของผู้โอน ให้นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ถึงวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ส่วนการนับระยะเวลาได้มาของทายาทผู้รับโอน ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๕๙๙ แม้ว่าจะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนแก้ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทะเบียนโฉนดที่ดินก็ตาม

(๒) การโอนที่ดินโดยทางมรดก ซึ่งไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมเท่านั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔ (๖) (จ) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ แต่หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกที่เจ้ามรดกได้กระทำเมื่อพ้นกำหนดเวลา ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มา ไม่ว่าผู้รับพินัยกรรมจะเป็นใครก็ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๑๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

ค่าอากรแสตมป์

- ให้ชำระอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน มีจำนวนตั้งแต่ ๒๐๐ บาท ขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท เรียกเก็บ ๑ บาท จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

- การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันเพียงบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ จะต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์จากราคาทุนทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายที่ดินทั้งหมด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

- การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อได้จำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นในวงเงินที่สูงกว่าราคาซื้อขาย เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนซื้อขายหรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔ ตอบข้อหารือ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๘๘๔ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔)

- อากรแสตมป์ กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้หนังสือศาลซึ่งมีรายละเอียดว่า “ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน.....บาท ไว้แล้ว ตามใบสลักหลังตราสาร (อ.ส.ร.) เลขที่.....วันที่.....” ที่มีถึงพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นหลักฐานการชำระค่าอากรแสตมป์ โดยไม่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ในกรณีดังกล่าวอีก และกรณีเสียอากรไม่ครบถ้วนถูกต้อง กรมสรรพากรจะเรียกเก็บเพิ่มเติมต่อไป

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๘๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๘๕๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๐/ว ๐๙๒๓ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๑)

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ตาม มาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร รายละเอียดตาม ข้อ ๑๑ ของคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

มาตรฐานของกระบวนการ

กรมที่ดินได้กำหนดขั้นตอนของระบบงานและระยะเวลาที่ใช้ในการปฏิบัติงานสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๗ ดังนี้

สำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ				สำนักงานที่ดินมีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ			
จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ	จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ
๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์	-ให้คำแนะนำ -ตรวจสอบเอกสาร -จ่ายบัตรคิว	๕ นาที	เวลารอสอบสวนเฉลี่ยโดยประมาณไม่เกิน ๑ ชั่วโมง ๓๐นาที	๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์	-ให้คำแนะนำ -ตรวจสอบเอกสาร -จ่ายบัตรคิว -ลงบัญชีรับทำการ	๕ นาที	เวลารอสอบสวนเฉลี่ยโดยประมาณไม่เกิน ๑ ชั่วโมง ๓๐นาที
๒ เจ้าหน้าที่สอบสวน	-รับคำขอและสอบสวน	๑๕นาที		๒ เจ้าหน้าที่สอบสวน	-รับคำขอและสอบสวน	๑๕นาที	
	-ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑๕นาที			-ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๑๕นาที	
	-ลงบัญชีรับทำการ	๕นาที			-ตรวจอายัด	๕นาที	
	-ตรวจอายัด	๕นาที			-คำนวณค่าธรรมเนียม	๕นาที	
	-เขียนใบสั่งเงินค่าธรรมเนียม	๕นาที					

สำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ				สำนักงานที่ดินมีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียน			
จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ	จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ
๓ เจ้าหน้าที่การเงิน และเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน	- เขียนใบเสร็จและรับเงินค่าธรรมเนียม	๑๐ นาที		๓ เจ้าหน้าที่การเงิน และเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน	- พิมพ์ใบเสร็จและรับเงินค่าธรรมเนียม	๕ นาที	
	- พิมพ์บันทึกข้อตกลงและแก้สารบัญจดทะเบียน	๒๐นาที			- พิมพ์บันทึกข้อตกลงและแก้สารบัญจดทะเบียน	๑๕นาที	
๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน	- คู่กรณีลงนามในบันทึกข้อตกลง	๑๐ นาที		๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน	- คู่กรณีลงนามในบันทึกข้อตกลง	๑๐ นาที	
	- ลงนามจดทะเบียนและประทับตรา	๑๐ นาที			- ลงนามจดทะเบียนและประทับตรา	๑๐ นาที	
	- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๕ นาที			- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๕ นาที	
รวมระยะเวลาปฏิบัติงาน/เรื่อง	๑ ชั่วโมง ๔๕ นาที			รวมระยะเวลาปฏิบัติงาน/เรื่อง	๑ ชั่วโมง ๓๐ นาที		

ระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขาย เป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ขายไปยังผู้ซื้อทันทีที่จดทะเบียน และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย ดังนั้น การปฏิบัติงานจึงต้องใช้ความระมัดระวังรอบคอบและมีกระบวนการทำงานหลายขั้นตอน เพื่อป้องกันความเสียหายและรักษาสิทธิของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย จึงทำให้ต้องมีระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการปฏิบัติงานไว้ในแต่ละขั้นตอน ดังนี้

๑. ระหว่างปฏิบัติงาน

ให้คำแนะนำและสอบถามคู่กรณีถึงความประสงค์ในการยื่นคำขอ ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องเบื้องต้น หากเอกสารไม่ถูกต้องครบถ้วนเจ้าหน้าที่จะให้คำแนะนำแก่ผู้ขอ และเมื่อดำเนินการถูกต้องครบถ้วนแล้วจึงจะจ่ายบัตรคิวเป็นขั้นตอนเริ่มต้นที่กำหนดให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เป็นผู้ปฏิบัติงานเพื่อมิให้คู่กรณีเสียเวลาเมื่อถึงการดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

เจ้าหน้าที่สอบสวนดำเนินการตรวจสอบเอกสารหลักฐานอีกครั้งและสอบสวนตัวบุคคล สิทธิความสามารถขอผู้ขอและคู่กรณีพร้อมทั้งสอบสวนถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขาย เนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายเป็นเรื่องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันทีที่จดทะเบียน จึงต้องสอบสวนให้ได้ความชัดเจน

ก่อนจดทะเบียนมีกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยงของระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขาย โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจจดทะเบียนสอบทานการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สอบสวน และสอบสวนคู่กรณีโดยละเอียดอีกครั้งหนึ่ง เมื่อเป็นที่แน่ชัดแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้แก่คู่กรณี

๒. หลังปฏิบัติงาน

เมื่อเสร็จสิ้นการให้บริการในแต่ละวัน กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สามารถพิมพ์รายงานการให้บริการเพื่อใช้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันจากระบบการจ่ายคิวบริการอัตโนมัติด้วยคอมพิวเตอร์ รายงานดังกล่าวนี้

มีรายละเอียด เช่น จำนวนราย/ลำดับ และน้ำหนักงานที่เจ้าหน้าที่แต่ละคนให้บริการ, ระยะเวลาที่เริ่มติดต่อประชาสัมพันธ์จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดการสอบสวน ซึ่งสามารถใช้ทดแทนการจัดทำบัญชีจ่ายงานด้วยมือ

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

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

การเก็บข้อมูลระยะเวลาการปฏิบัติราชการในแต่ละขั้นตอน

จุดบริการที่ ๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

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

จุดบริการที่ ๒ เจ้าหน้าที่สอบสวน

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

จุดบริการที่ ๓ เจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด		ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ		ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ		เวลาที่ใช้จริง		หมายเหตุ (ปัญหา/อุปสรรค)
	ไม่มีคอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มีคอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มีคอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มีคอมฯ	มีคอมฯ	
-เขียนใบเสร็จ, พิมพ์ใบเสร็จและรับเงินค่าธรรมเนียม	๑๐ นาที	๕ นาที							
-พิมพ์บันทึกข้อตกลงและแก้สารบัญจดทะเบียน	๒๐ นาที	๑๕ นาที							

จุดบริการที่ ๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

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

ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน

๑. การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น

๒. เจ้าหน้าที่นำไปใช้ในการปฏิบัติงานได้ถูกต้องสอดคล้องกับกฎระเบียบที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ทำให้ความผิดพลาดลดน้อยลง

๓. ลดขั้นตอนการสอนงานสำหรับเจ้าหน้าที่ผู้เริ่มปฏิบัติงานโดยใช้คู่มือประกอบการปฏิบัติงาน

๔. ลดความสับสน ข้อขัดแย้ง และปัญหาในการปฏิบัติงานโดยอ้างอิงข้อมูลจากคู่มือปฏิบัติงาน

๕. ดำเนินการให้บริการแก่ประชาชนได้โดยถูกต้อง รวดเร็ว และนำไปสู่การปรับปรุงการปฏิบัติงานในอนาคต

ภาคผนวก



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น
พ.ศ. ๒๕๔๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน
ส่วนที่ ๑ การยื่นคำขอ

ข้อ ๔ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดิน หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ ๒ การสอบสวน

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอจดทะเบียนเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียน ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแห่งพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดินการหลีกเลี่ยงกฎหมาย และการกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

ข้อ ๖ การสอบสวนผู้ขายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบ จนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญาโดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

ข้อ ๗ กรณีการซื้อขายที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีให้ทราบว่าที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด อยู่ในตำแหน่งใดมีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ด้วย เช่น ผู้ขายจะจดทะเบียนขายที่ดินแก่ผู้อื่นได้ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนาภายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อ หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนด

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ผู้ขอจดทะเบียนแล้วจดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ , ท.ด. ๑ ก) ดังนี้

๘.๑ กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

๘.๒ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง และความประสงค์ของผู้ขายดังกล่าวลงไว้

๘.๓ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก ให้ระบุรายละเอียดให้ชัดเจนว่าใครเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่หรือได้มาโดยวิธีใด เมื่อใด มีหลักฐานอย่างไร ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อน ก็ให้ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน (๘.๓ นี้ถูกยกเลิกแล้ว และกำหนดขึ้นใหม่ตามระเบียบฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕)

ข้อ ๙ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

ข้อ ๑๐ ในการดำเนินการสอบสวน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่พึงระมัดระวังอย่าให้ขอผู้จดทะเบียนรู้สึกว่า เป็นการกลั่นแกล้ง การพูดชี้แจงก็ต้องระมัดระวังถ้อยคำ อย่าให้เป็นการหมิ่นประมาทและก่อให้เกิดความโกรธเคือง ถ้ามีข้อขัดข้องประการใดที่เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน ไม่สามารถชี้แจงให้ผู้ยื่นคำขอเข้าใจได้เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบเพื่อจะได้ชี้แจงทำความเข้าใจกับผู้ขอจดทะเบียนต่อไป

ส่วนที่ ๓ การลงลายมือชื่อของผู้ขอ

ข้อ ๑๑ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๑๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๑๓ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจนแล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทนแล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

ส่วนที่ ๔ ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๔ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงดังนี้

๑๔.๑ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลงหรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขาย”

๑๔.๒ กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดิน และหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายที่ดินเฉพาะส่วนตนของแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายเฉพาะส่วน”

๑๔.๓ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพยสิทธิและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภารจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขายหรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขาย (ระหว่างจำนอง)” หรือ “ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)” หรือ “ขาย (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” หรือ “ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างสิทธิเก็บกิน)” แล้วแต่กรณี

๑๔.๔ กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งแบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “แบ่งขาย”

๑๔.๕ กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นถือกรรมสิทธิ์ และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้ ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “ขายตามคำสั่งศาล” หรือ “ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล”

ส่วนที่ ๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๑๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้ปฏิบัติดังนี้

๑๕.๑ ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๔ แล้วแต่กรณี

๑๕.๒ การเขียนชื่อเจ้าของที่ดินใน ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้เขียนชื่อเจ้าของตามที่ปรากฏอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีมีเจ้าของหลายคนให้เขียนเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อ

๑๕.๓ การเขียนชื่อผู้ซื้อและเจ้าของที่ดินเดิม (ถ้ามี) ลงใน ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้เขียนชื่อผู้ซื้อลงไว้ก่อน เสร็จแล้วเขียนชื่อเจ้าของที่ดินเดิมซึ่งมิได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนเลขลำดับกำกับไว้ข้างหน้าชื่อทุกชื่อด้วย (เช่นเดียวกับข้อ ๑๕.๒) ส่วนเจ้าของผู้ขอจดทะเบียนขายไม่ต้องยกมาจดลงไว้ สำหรับกรณีผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่ดินเดิมด้วยให้เขียนชื่อผู้นั้นลงไว้ในฐานะผู้ซื้อโดยไม่ต้องยกชื่อบุคคลดังกล่าวมาเขียนเรียงต่อไป เช่นเจ้าของที่ดินเดิมคนอื่นอีก

๑๕.๔ กรณีจดทะเบียนขายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วน ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายเฉพาะส่วนของตนและส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก.ข.ค. เป็นเจ้าของ ก. ขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ง. ให้หมายเหตุว่า “ก. ขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ง. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม”

๑๕.๕ สาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ส่วนที่ ๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ด้วย

หมวด ๒
การประกาศ

ข้อ ๑๖ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

หมวด ๓
การตรวจสอบ

ข้อ ๑๗ การตรวจสอบสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้องก่อนดำเนินการจดทะเบียนต่อไป รวมทั้งตรวจหลักฐานประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนขาย ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนขายผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนขายยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนขายเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียนขาย ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ เช่น เจ้าของที่ดินได้ที่ดินในขณะเป็นผู้เยาว์ หรือได้มาโดยมีผู้อื่นขอให้ลงชื่อรับมรดกร่วมด้วย ก่อนดำเนินการต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ข้อ ๑๘ ตรวจสอบบัญชีอายัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

ข้อ ๑๙ ตรวจสอบการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ประการใด

หมวด ๔
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ การจดทะเบียนขาย ในกรณีคู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบไว้ให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.๑๓) หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน (ท.ด.๑๓ ก) หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๑๓ ข) หรือหนังสือสัญญา (ท.ด.๕) แล้วแต่กรณี ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มายื่นขอคำตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติ

กรรม (ท.ด. ๑,ท.ด. ๑ ก) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เสร็จแล้วจึงเสนอเรื่องต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อลงนามจดทะเบียนต่อไป

ข้อ ๒๑ การลงนามจดทะเบียนขายและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา รวมทั้งสารบัญจดทะเบียน ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาตรวจสอบเรื่องราวการจดทะเบียนดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามหมวด ๑ หมวด ๒ และหมวด ๓ เสียก่อน

ข้อ ๒๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ การจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙) คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) หนังสือสัญญา และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนเพื่อจะจดทะเบียนตามระเบียบนี้ ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๕
การลงลายมือชื่อของคู่สัญญา

ข้อ ๒๓ การลงลายมือชื่อของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายในหนังสือสัญญา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการลงลายมือชื่อของผู้ขอในหมวดที่ ๑ ส่วนที่ ๓ โดยอนุโลม

หมวด ๖
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๔ ในการจดทะเบียนขาย หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่นผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าธรรมเนียมมอบอำนาจ (ถ้ามี) ตามนัยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ
(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๑

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...ขาย.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ขาย.....

๒. นาย ข.

อายุ .....๕๕, ๒๒..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ค. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ซื้อ.....

อายุ .....๔๕..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....๖๐๐,๐๐๐..... บาท .....-.....สตางค์ (หกแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ขายที่ดินพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๗ x ๘ เมตร เลขที่.....ปลูกสร้างมา.....ปี

(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ซื้อ ซื้อไว้เพื่อเป็นที่อาศัย

(๖) ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. นาย ข..... ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ .....นาย ค..... ผู้ขอ ซื้อ

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

ตัวอย่างที่ ๑

(ท.ด. ๑๓)



หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ๑. นาย ก. / ๒. นาย ข. } { ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้ขาย อายุ { ๕๕ / ๒๒ } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย ค. } { ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้ซื้อ อายุ { ๔๕ } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....๖๐๐,๐๐๐.-.....บาท (เงิน.....หกแสนบาทถ้วน.....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ครบถ้วนแล้ว.....

ข้อ ๓. เป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๗ x ๘ เมตร เลขที่.....ปลูกสร้างมา.....ปี โดยผู้ซื้อ ซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย.....

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย .....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....นาย ก. นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

. .....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

ตัวอย่างที่ ๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……..…	ขาย	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ค.	๑	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ…….

ตัวอย่างที่ ๒

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...ขายเฉพาะส่วน.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ .....ขาย.....

๕๕, - ๓. นาย ค.

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ค. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ .....ซื้อ.....
๒. นาย ข.

อายุ .....๔๕, -..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....๓๐๐,๐๐๐..... บาท .....-.....สตางค์
(สามแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณประโยชน์รถยนต์เข้าถึง

(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ซื้อ ซื้อไว้เพื่อเป็นที่อาศัย

(๖) ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก..... ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ .....นาย ค..... ผู้ขอ ซื้อ

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. ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของผู้อื่นคงเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๒

(ท.ด. ๑๓ ข)

หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง .....นาย ก..... ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ขาย อายุ ..๕๕.. ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ .....นาย ค..... ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ซื้อ อายุ ..๔๕.. ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคาเงิน.....๓๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สามแสนบาทถ้วน.....บาท) และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวถึงกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้.....ครบถ้วนแล้ว.....

.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสารธารณประโยชน์รถยนต์เข้าถึง.....

ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....

ข้อ ๖. ผู้ซื้อ ซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....นาย ค.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

. .....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

ตัวอย่างที่ ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……..…	ขายเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	๑. นาย ค. ๒. นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ……
				นาย . ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ค. เท่านั้น ส่วนของผู้อื่นคงเดิม เจ้าพนักงานที่ดิน							

ตัวอย่างที่ ๓

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...ขาย (ระหว่างจำนอง)….....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ก..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ขาย.....

อายุ .....๕๐..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ซื้อ.....

อายุ .....๕๒..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....๕๐๐,๐๐๐..... บาท .....-.....สตางค์ (ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดซอยรถยนต์เข้าไม่ถึง

(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เมื่อ.....

(๕) ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๖) ผู้ขายยอมรับภาระการจำนองที่ผู้ขายจำนองเป็นประกันตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....เป็นเงินจำนวน ๔๐๐,๐๐๐ บาท และชำระราคาที่ดินเป็นเงินสดจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก..... ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ .....นาย ข..... ผู้ขอ ซื้อ

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

ตัวอย่างที่ ๓

(ท.ด. ๑๓)

<u>หนังสือสัญญาขายที่ดิน</u> (ระหว่างจำนอง)

<u>ที่ดิน</u>

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ..... / .....นาย ก...... / ..... } { เลขประจำตัวประชาชน □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ } ผู้ขาย อายุ { ..... / ...๕๐... / ..... } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ { ..... / .....นาย ข..... / ..... } { เลขประจำตัวประชาชน □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ } ผู้ซื้อ อายุ { ..... / ...๕๒... / ..... } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....๕๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....ห้าแสนบาทถ้วน.....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้เป็นเงินสดจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อยอมรับภาระการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ..... ซึ่งผู้ขายจำนองไว้เป็นเงินจำนวน ๔๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดซอยรถยนต์เข้าไม่ถึง ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เมื่อ.....

ข้อ ๕. ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....นาย ข.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

. .....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

ตัวอย่างที่ ๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……..…	ขาย (ระหว่างจำนอง)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ……

ตัวอย่างที่ ๔

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งขาย

ตำแหน่งที่ดิน ๑ น

ระวาง ๒ อ ตำบล

เลขที่ดิน อำเภอ

หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ๕ - - ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

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

อายุ ๕๕ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อ

อายุ ๕๒ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ (สองแสนบาทถ้วน) บาท - สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย เป็นเวลา ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ๑ น. บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง ๒ อ. เลขที่ดิน ๔๐ หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๔ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ๑ - - ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ๔ - - ไร่ งาน ตารางวา

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

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างที่ ๔

(ท.ด. ๑๓ ก)



หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....๑.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง นาย ก. (เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐) ผู้ขาย อายุ ๕๕ ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

กับ นาย ข. (เลขประจำตัวประชาชน ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐) ผู้ซื้อ อายุ ๒๘ ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะตอนเลขที่ดิน.....๔๐.....

ซึ่งได้หมายสีเขียวไว้ในแผนที่ในสารบบกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้ซื้อเป็นราคา

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

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้.....ครบถ้วนแล้ว.....

ข้อ ๓. ...ที่ดินที่ซื้อขายไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีไม่ค้างภาษีบำรุงท้องที่.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

. .....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

ตัวอย่างที่ ๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……..…	แบ่งขาย	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	๔	-	-	๑ น ๒ อ 40 234	ลงชื่อ……

ตัวอย่างที่ ๕

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

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายตามคำสั่งศาล

(ตามคำพิพากษาศาล……ที่……ลงวันที่……)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

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

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

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

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

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

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อ

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

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

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

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

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

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

(ตามคำพิพากษาศาล……ที่……ลงวันที่……) ขาย

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... นาย ข. ผู้ขอ ซื้อ

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

ตัวอย่างที่ ๕

(ท.ด. ๕)

คำขอ.....ขายตามคำสั่งศาล.....

(ตามคำพิพากษาศาล……...ที่…..…ลงวันที่……)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ…….....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข. ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

.....☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐☐

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

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

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

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล……ได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้แก่ข้าพเจ้า หากนาย ก. ไม่ยอมจดทะเบียนขายให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาย ก. รายละเอียดปรากฏตามคำพิพากษาศาล……ที่……ลงวันที่……ที่ได้ยื่นมาพร้อมนี้ และข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว……

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ……

.....

.....

.....

.....

.....นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างที่ ๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……..…	ขายตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษาศาล……. ที่…….. ลงวันที่…….)	นาย ก.	นาย ข .	๑	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ…….



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕

โดยที่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๘.๓ กำหนดแนวทางในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายที่ดินที่คู่กรณีอ้างว่า สิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอกไว้ว่า ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อนก็ให้ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนด้วย ซึ่งทางปฏิบัติข้อดังกล่าวเกินกว่าบทบัญญัติของมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด เมื่อผู้ขอขอจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีอำนาจที่จะประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างในที่ดินรวมกับที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้ ฉะนั้น เพื่อให้ทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกรณีดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๕”

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกความในข้อ ๘.๓ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

๘.๓ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๔๕
(ลงชื่อ) อรรถพร ทองประไพ
(นายอรรถพร ทองประไพ)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

จัดทำโดย

ที่ปรึกษา

นางสาวนันทนา พัฒนวิบูลย์	ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

รวบรวมข้อมูล

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