



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น
พ.ศ. ๒๕๔๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ส่วนที่ ๑ การยื่นคำขอ

ข้อ ๔ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด. ๑ ก
สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐาน
สำหรับที่ดิน หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ ๒ การสอบสวน

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จดทะเบียนเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ
สัญชาติ เชื้อชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียน ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย
การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย
ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดินการ
หลีกเลี่ยงกฎหมาย และการกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

ข้อ ๖ การสอบสวนผู้ขายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญาโดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

ข้อ ๗ กรณีการซื้อขายที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีให้ทราบว่าเป็นที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด 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 มีอยู่หรือได้มาโดยวิธีใดเมื่อใด มีหลักฐานอย่างไร ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อน ก็ให้ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน (๘.๓ นี้ถูกยกเลิกแล้ว และกำหนดขึ้นใหม่ตามระเบียบฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕)

ข้อ ๙ ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

ข้อ ๑๐ ในการดำเนินการสอบสวน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่พึงระมัดระวังอย่าให้ผู้จดทะเบียนรู้สึกว่าเป็นการกลั่นแกล้ง การพูดชี้แจงก็ต้องระมัดระวังถ้อยคำ อย่าให้เป็นการหมิ่นประมาท และก่อให้เกิดความโกรธเคือง 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 ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ใช้ได้ 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. มาขอจดทะเบียนขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนของแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายเฉพาะส่วน”

๑๔.๓ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขายหรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการ จำนองไปด้วย 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 สารสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ส่วนที่ ๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ด้วย

หมวด ๒

การประกาศ

ข้อ ๑๖ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน 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 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนนอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้องก่อนดำเนินการจดทะเบียนต่อไป รวมทั้งตรวจหลักฐานประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนขาย ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนขายผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนขายยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนขายเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียนขาย ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้จดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ เช่น เจ้าของที่ดินได้ที่ดินในขณะที่เป็นผู้เยาว์ หรือได้มาโดยมีผู้อื่นขอให้ลงชื่อรับมรดกร่วมด้วย ก่อนดำเนินการต่อไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ข้อ ๑๘ ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่ามีการอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

ข้อ ๑๙ ตรวจสอบการห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ประการใด

หมวด ๔
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๐ การจดทะเบียนขาย ในกรณีคู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงซื้อขายกันให้ทำในรูปหนังสือสัญญาเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบไว้ให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดทำให้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ 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 รวมทั้งสารบัญญัติทะเบียน 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 และการจดทะเบียนที่กในสารบัญญัติทะเบียนเพื่อจะจดทะเบียนตามระเบียบนี้ ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบ

หมวด ๕

การลงลายมือชื่อของคู่สัญญา

ข้อ ๒๓ การลงลายมือชื่อของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายในหนังสือสัญญา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการลงลายมือชื่อของผู้ขอในหมวดที่ ๑ ส่วนที่ ๓ โดยอนุโลม

หมวด ๖

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๔ ในการจดทะเบียนขาย หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการยกเว้นไว้เป็นอย่างอื่นผู้จดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมคำขอ 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



หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... เลขประจำตัวประชาชน
ระหว่าง { ๑. นาย ก.
๒. นาย ข. } { ผู้ขาย อายุ { ๓๗ }
{ ๔๕ } ปี

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

กับ { นาย ค. } { ผู้ซื้อ อายุ { } ปี

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท
(เงิน.....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๓. เป็นการซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๗X๘ เมตร เลขที่.....ปลูกสร้างมา.....ปี โดยผู้ซื้อ ซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... นาย ก. นาย ข.
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... นาย ค.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

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

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ขายเฉพาะส่วน



คำขอตระเบียงสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทขายเฉพาะส่วน.....

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

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มิชานมต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเบียงสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน

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

๓. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน

อายุ.....๔๕.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอตระเบียงนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๒,๐๐๐,๐๐๐.-.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์รยนต์เข้าถึง.....
(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่
(๕) ผู้ซื้อ ขอไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

(๖) ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอ ขาย
ลงชื่อ.....นาย ก.....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. ขายเป็นที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และ นาย ค. ที่มีอยู่เดิม



หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ขาย อายุ { ๓๐ } ปี }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ค. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ซื้อ อายุ { ๔๕ } ปี }

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคาเงิน.....๒,๐๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สองล้านบาทถ้วน.....บาท)

และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

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

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์รถยนต์เข้าถึง

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

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

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท ขายเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

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

นาย ก. ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ก. เท่านั้น
ส่วนของนาย ข. และนาย ค. ที่มีอยู่แล้วคงเดิม



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

คำขอตกลงเพี้ยนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทขาย(ระหว่างจำนอง)..

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตกลงเพี้ยนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ชาย

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

เลขประจำตัวประชาชน
๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้ชาย

อายุ ๔๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ท่านนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐.- บาท สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (ห้ามแสบบาทถ้วน)
- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 - (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 - (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดขอรอยนค้เข้าไม่ถึง
 - (๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เมื่อ.....
 - (๕) ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่.....

(๖) ผู้ซื้อขอรับการจดทะเบียนที่ผู้ขายจำนอง วันที่.....เดือน..... พ.ศ.
เป็นประกันตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่... ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย
เดือน.....พ.ศ. ... เป็นเงินจำนวน ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ ซื้อ
๔๐๐,๐๐๐ บาท และชำระราคาที่ดินเป็นเงินสด ลงชื่อ ผู้สอบสวน
จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท
(.....)

(๗) ผู้ขายได้รับเงินจากผู้ซื้อแล้ว
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



หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } { นาย ข. } ผู้ชาย อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ข. } { นาย ก. } ผู้ซื้อ อายุ { ๔๐ } 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 ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้
เป็นเงินสดจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อยอมรับภาระการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....

เดือน..... พ.ศ. ซึ่งผู้ขายจำนองไว้เป็นเงินจำนวน ๔๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดชอยรถยนต์เข้าไม่ถึง ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... นาย ข.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภท ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจ้างเอง)



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

คำขอตระเวนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจ้างเอง)

ตำแหน่งที่ดิน

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

โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอตระเวนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ก. ผู้ชาย.....

อายุ.....๓๐.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ.....

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

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ค. ผู้.....ชื่อ.....

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

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

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

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

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....๓๐๐,๐๐๐.-.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สามแสนบาทถ้วน)

- (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
- (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์ รอยนค้เข้าถึง
- (๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปีแล้ว
- (๕) ไม่มีค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๖) ผู้ซื้อขอรับการจดทะเบียนที่ผู้ขายจ้างเอง วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

เป็นประกันตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่... ลงชื่อ.....นาย ก.ผู้ขอ ขาย

เดือน.....พ.ศ. ... เป็นเงินจำนวน.....ลงชื่อ.....นาย ค.ผู้ขอ ซื้อ

๒๐๐,๐๐๐ บาท และชำระราคาที่ดินเป็นเงินสด.....ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท (.....)

(๗) ผู้ขายได้รับเงินจากผู้ซื้อแล้ว 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. ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนเองแทน นาย ค. เท่านั้น ส่วนของนาย ข. และ นาย ค. ที่มีอยู่แล้วคงเดิม



หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง)

ที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { นาย ก. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ขาย อายุ { ๓๐ } ปี }
.....
.....
.....

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ค. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้ซื้อ อายุ { ๔๕ } ปี }
.....
.....
.....

สัญชาติไทย.....บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคา
เงิน.....๓๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สามแสนบาทถ้วน.....บาท)
และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงิน
ค่าที่ดินรายนี้.....เป็นเงินสด ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้ว และผู้ซื้อขอรับการจดทะเบียนจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....

เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งผู้ขายจำนองไว้เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. ไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ที่ดินที่ซื้อขายอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์รถยนต์เข้าถึง.....

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... นาย ก.
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... นาย ค.
(ลงลายมือชื่อพยาน).....
(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

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

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท ขาย

สารบัญจดทะเบียน

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

นาย ก. ขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่นาย ก. เท่านั้น
ส่วนของนาย ข. และ นาย ค. ที่มีอยู่แล้วคงเดิม



คำขอ..... แบ่งขาย.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง..... 5136 IV 6000 - 9 ตำบล.....

เลขที่..... ๑๐ หน้าสำรวจ..... ๑๐๑ อำเภอ.....

โฉนด/น/ส.ก/น/ส.ร/เลขที่..... ๑๐๐ จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นาย ก.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ..... ๓๐ ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

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

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลข โทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้โดยหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์
จะแบ่งขายที่ดินแปลงนี้ออกจากกันเป็น ๑ แปลง คือ แปลงที่ ๑ ทางทิศใต้ ขายให้แก่ นาย ข. ส่วนแปลงที่เหลือเป็นของข้าพเจ้า
ซึ่งข้าพเจ้าจะได้นำช่างแผนที่ทำการรังวัดปักหลักเขตให้เป็นการแน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดดำเนินการให้แก่ข้าพเจ้า ตามความประสงค์ต่อไปด้วย และข้าพเจ้าขอรับรองว่า
ถ้าที่ดินรายนี้มีเขตคลาดเคลื่อนด้วยประการใด ๆ ข้าพเจ้าขอมิให้เจ้าพนักงานแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียม
ตามระเบียบ

..... นาย ก..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน



หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....๑๐๐.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { ๐ } { ผู้ชาย อายุ { ๓๐ } ปี

สัญชาติบิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { นาย ข. } { ๐ } { ผู้ชาย อายุ { ๔๐ } ปี

สัญชาติบิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เฉพาะโฉนดเลขที่ดิน.....๔๐.....

ซึ่งได้หมายสิทธิไว้ในพื้นที่ในสารบบกับแผนที่หลัง โฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้ซื้อเป็นราคา

เงิน.....๕๐๐,๐๐๐.-.....บาท (เงิน ห้าแสนบาทถ้วน.....บาท)

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

ข้อ ๓. ที่ดินที่ซื้อขายไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี.....

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ



คำขอ.....ขายตามคำสั่งศาล.....
(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

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

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

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลข โทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....

ได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ พร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด ๑ X ๘ เมตร เลขที่.....

แก่ข้าพเจ้า หากนาย ก. ไม่ยอมจดทะเบียนขายให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาย ก. รายละเอียดปรากฏตาม

คำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....ที่ได้ยื่นมาพร้อมคำขอนี้ และข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดิน

ครบถ้วนแล้ว.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสีย

ค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

.....

.....

.....

.....

.....

นาย ข.....ผู้ขอ

พยาน

พยาน



คำขอ...ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล.....
(ตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....

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

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

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลข โทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. และนาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ศาล.....
ได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของนาย ก. พร้อมบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ขนาด
๗ X ๘ เมตร เลขที่.....แก่ข้าพเจ้า หากนาย ก. ไม่ยอมจดทะเบียนขายให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา
ของนาย ก. รายละเอียดปรากฏตามคำพิพากษาศาล.....ที่.....ลงวันที่.....ที่ได้ยื่นมา
พร้อมคำขอนี้ และข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสีย
ค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

นาย ข. ผู้ขอ

ผู้ขอ

พยาน

พยาน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท ขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ขายเฉพาะส่วน ตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา ศาล..... ที่..... ลงวันที่.....)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ที่ดินแปลงนี้ศาลสั่งให้นาย ก. ขายเฉพาะส่วนของตน
แก่นาย ข. ส่วนของนาย ข. ที่มีอยู่แล้วคงเดิม