# DOCUMENTS REQUIRED TO REGISTER A USUFRUCT IN THAILAND

**Document last updated: January 2026**

This document reflects practical experience and observed procedures at Thai Land Offices as of January 2026. Requirements and internal practices may vary between Land Offices and may change without prior notice.

Both parties must attend the Land Office in person, unless a Power of Attorney is used.

Documents to bring (originals):

1. Original land title deed (Chanote or other registered title).
2. Thai ID card and house registration book of the land owner.
3. Thai ID card and house registration book of the usufructuary if Thai. If the usufructuary is a foreigner, a valid passport is required.
4. Any supporting civil status documents, if applicable, such as marriage certificate, divorce certificate, or certificate of name or surname change.

If one or both parties do not attend in person:

A Power of Attorney issued on the official Land Department form must be completed. The form used depends on the type of title deed. For land, the standard form is Tor.Dor.21. Condominium units use a different Land Department form.

Copies of the ID card and house registration of both the grantor and the usufructuary must be provided and signed. Foreigners must provide a signed copy of the passport.

**Procedure at the Land Office:**

1. Attend the Land Office with all original documents listed above. Contact the information desk to obtain a queue number. Some Land Offices now accept online queue reservations through the official Land Department application at https://eqlands.dol.go.th/. Availability varies by location.
2. When called, the officer prepares the application and requests signatures at the service counter.
3. The officer will ask for the full names of the parents of the usufructuary. No supporting documents are required. This is standard practice.
4. If the usufruct is granted without consideration, the government registration fee is approximately 100 baht per application.
5. Payment is usually made at a separate cashier counter. A receipt is issued.
6. Return the receipt to the service counter.
7. Processing time depends on the workload of the Land Office. Expect between one hour and a full day. Early arrival is strongly recommended.
8. Once completed, collect all documents and verify the registration details. The back of the title deed must show the usufructuary's name in Thai, the duration of the usufruct,

the registration date, the name of the land owner granting the right, and the area of land affected.

9. The Land Office prepares a standard usufruct registration entry. Any private usufruct agreement or addendum provides additional contractual protection beyond the Land Office wording.

**Important practical note:**

Registration of usufruct, superficies, and other registered real rights remains subject to the internal practice and discretion of each Land Office. Procedures are not uniform nationwide. In practice, some Land Offices have refused registration despite complete documentation. Recent examples include refusal of usufruct registration in Suphan Buri in 2025 based on internal policy decisions, refusal of superficies registration in Cha-Am in January 2026, and additional internal scrutiny or local rules in areas such as Hang Dong, Chiang Mai, particularly where nominee concerns are raised.

For this reason, proper preparation of documents does not guarantee acceptance. Prior contact with the relevant Land Office is strongly recommended.

Further information:

Detailed explanations about usufruct agreements in Thailand are available at: https://thailawonline.com/usufruct-agreement-in-thailand/

A practical video guide is available on YouTube:

https://www.youtube.com/watch?v=qY42meeQjJY&t=46s

For explanations in Thai regarding usufruct rights, registration procedures, or issues encountered at the Land Office, contact Khun Wichuda at 087-414-9288. Some Land Offices require a Thai translation of a foreign passport. Calling the relevant Land Office in advance to confirm local requirements is strongly advised.

# Thank you for choosing ThaiLawOnline.

# เอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในประเทศไทย

**ปรับปรุงข้อมูลล่าสุด: มกราคม 2569**

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแนวปฏิบัติที่พบจริงในสำนักงานที่ดิน ณ เดือนมกราคม 2569 ทั้งนี้ ระเบียบ วิธีปฏิบัติ และแนวทางภายในของแต่ละสำนักงานที่ดินอาจแตกต่างกันและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องไปที่สำนักงานที่ดินด้วยตนเอง เว้นแต่จะมีการมอบอำนาจ

เอกสารที่ต้องเตรียม (ฉบับจริง):

1. โฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิฉบับจริง
2. บัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดิน
3. บัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน กรณีเป็นคนไทย หากเป็นชาวต่างชาติใช้หนังสือเดินทาง
4. เอกสารสถานะบุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น ทะเบียนสมรส ใบหย่า หรือใบเปลี่ยนชื่อหรือสกุล หากมี

กรณีไม่ได้ไปดำเนินการด้วยตนเอง:

ต้องจัดทำหนังสือมอบอำนาจตามแบบของกรมที่ดิน โดยแบบฟอร์มจะแตกต่างตามประเภทเอกสารสิทธิ สำหรับที่ดินทั่วไปใช้แบบ ทด.21 ส่วนห้องชุดใช้แบบมอบอำนาจเฉพาะของคอนโดมิเนียม

แนบสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ พร้อมลงนามรับรองสำเนา หากเป็นชาวต่างชาติให้ใช้สำเนาหนังสือเดินทางลงนามรับรอง

ขั้นตอนการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน:

1. นำเอกสารทั้งหมดไปติดต่อประชาสัมพันธ์เพื่อรับบัตรคิว ปัจจุบันบางสำนักงานที่ดินสามารถจองคิวออนไลน์ได้ผ่านแอป https://eqlands.dol.go.th/ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแต่ละพื้นที่
2. เมื่อถึงคิว เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบเอกสาร สอบปากคำ และให้ลงนามในคำขอที่ช่องบริการ

3. เจ้าหน้าที่จะสอบถามชื่อบิดาและมารดาของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ไม่ต้องใช้เอกสารประกอบ ถือเป็นขั้นตอนปกติ
4. กรณีจดทะเบียนสิทธิเก็บกินโดยไม่มีค่าตอบแทน จะเสียค่าธรรมเนียมประมาณ 100 บาทต่อคำขอ
5. ชำระค่าธรรมเนียมที่ช่องการเงินและรับใบเสร็จ
6. นำใบเสร็จกลับไปยื่นที่ช่องบริการเดิม
7. ระยะเวลารอขึ้นอยู่กับจำนวนผู้ใช้บริการ อาจใช้เวลาตั้งแต่หนึ่งชั่วโมงจนถึงทั้งวัน แนะนำให้ไปตั้งแต่ช่วงเช้า
8. รับเอกสารคืนและตรวจสอบความถูกต้อง โดยด้านหลังโฉนดต้องปรากฏชื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นภาษาไทย ระยะเวลาสิทธิ วันที่จดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน และเนื้อที่ที่ให้สิทธิ
9. สำนักงานที่ดินจะบันทึกสิทธิเก็บกินตามแบบราชการ ส่วนสัญญาหรือบันทึกเพิ่มเติมจะช่วยเพิ่มความคุ้มครองสิทธิในทางสัญญา

ข้อควรทราบในทางปฏิบัติ:

การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน (Superficies) หรือสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น อยู่ภายใต้ดุลพินิจและแนวปฏิบัติภายในของแต่ละสำนักงานที่ดิน ซึ่งไม่มีความเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ ในทางปฏิบัติ พบว่าสำนักงานที่ดินบางแห่งปฏิเสธการจดทะเบียน แม้เอกสารจะครบถ้วนแล้วก็ตาม ตัวอย่างเช่น การปฏิเสธการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในจังหวัดสุพรรณบุรีในปี 2568 จากนโยบายภายใน การปฏิเสธการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินในอำเภอชะอำในเดือนมกราคม 2569 และการตรวจสอบเพิ่มเติมหรือกฎเฉพาะพื้นที่ในเขตอำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ โดยเฉพาะกรณีที่มีประเด็นเกี่ยวกับนอมินี

ดังนั้น การเตรียมเอกสารให้ครบถ้วนจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าจะได้รับการจดทะเบียน ควรติดต่อสอบถามสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าเสมอ

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาสิทธิเก็บกินในประเทศไทย: https://thailawonline.com/usufruct-agreement-in-thailand/

วิดีโออธิบายขั้นตอน: https://www.youtube.com/watch?v=qY42meeQjJY&t=46s

หากต้องการคำอธิบายเป็นภาษาไทยเกี่ยวกับสิทธิเก็บกิน หรือพบปัญหาที่สำนักงานที่ดิน ติดต่อคุณวิชุดา โทร. 087-414-9288 บางสำนักงานที่ดินอาจขอคำแปลหนังสือเดินทางของชาวต่างชาติ ควรโทรสอบถามสำนักงานที่ดินล่วงหน้าเพื่อยืนยันเอกสารที่ต้องใช้