

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๐๑๔๗



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๓

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นเป็นการสมควรดำเนินการปรับปรุง และวางระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น มีความคล่องตัว รวดเร็ว เกิดประสิทธิภาพในการให้บริการ ถูกต้อง เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน รายละเอียดปรากฏตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติ พร้อมทั้งนำระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวไปปรับปรุงเพิ่มเติมหนังสือคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงให้ถูกต้องตามระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไป ต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนันต์ เมธีวิฑูลา)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๖ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๔



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๕๓

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสและแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๕๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๕๘

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๒๗

(๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๒๖๕ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

ส่วนที่ ๑

การยื่นคำขอ การสอบสวน และประเภทการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ค.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยัง ไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๗ กรณีมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้รับความแน่ชัดว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จริงหรือไม่ เช่น ตรวจสอบจากหลักฐานทะเบียนสมรสและหลักฐานแสดงสิทธิการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว เป็นต้น

กรณีทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา เป็นทรัพย์สินที่สามีและภริยาเป็นเจ้าของร่วมกันก่อนการสมรส แม้ต่อมาได้ทำการสมรสกันในภายหลัง ทรัพย์สินดังกล่าวย่อมตกเป็นสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน กรณีเช่นนี้เมื่อทรัพย์สินไม่เป็นสินสมรสตามกฎหมายแล้วย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้

กรณีที่การสมรสสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ไม่ว่าจะเป็กรณียา หรือถึงแก่ความตาย หากผู้ขอประสงค์จะนำทรัพย์สินสินสมรสที่คู่สมรสฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีชื่อเป็นเจ้าของแต่เพียงฝ่ายเดียวมาเพื่อขอให้ลงชื่อคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งด้วยภายหลังการสมรสสิ้นสุดแล้ว กรณีเช่นนี้เมื่อการสมรสสิ้นสุดลงแล้ว ย่อมไม่อาจรับจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้ แต่เป็นกรณีที่ต้องพิจารณาดำเนินการรับจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ตามนัยข้อ ๑๕, ๑๖ และข้อ ๑๗ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๘ กรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยัง ไม่มีชื่อให้ปรากฏชื่อ

/เป็นเจ้าของ...

เป็นเจ้าของร่วมกัน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงแล้วเชื่อว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยาที่ชอบด้วยกฎหมายและได้ที่ดินมาในระหว่างสมรสกันจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” ได้

ข้อ ๕ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีที่คู่สมรสขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยาเป็นเจ้าของรวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น อันเป็นสินสมรสที่มีชื่อภริยาหรือสามีเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงฝ่ายเดียว ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลงชื่อคู่สมรส”

(๒) กรณีที่คู่สมรสขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยาเป็นเจ้าของรวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น อันเป็นสินสมรสที่มีชื่อภริยาหรือสามีเป็นเจ้าของร่วมกับบุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วน”

ข้อ ๑๐ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับการลงชื่อคู่สมรสนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

การเขียนคำของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำบันทึกข้อตกลงและการแก้ไข

ข้อ ๑๑ การเขียนคำของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๕ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในข้อ ๒ ของคำของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคน ให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขอด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ ๓ ของคำของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้ขอลงชื่อพร้อมหมายเลขลำดับไว้เป็นลำดับแรกและเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์พร้อมหมายเลขลำดับไว้เป็นลำดับต่อไป

(๔) กรณีจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) และในสารบัญชจดทะเบียนให้ตรงกันว่า ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์คนใด เป็นผู้ให้ลงชื่อคู่สมรสเฉพาะส่วนของตน และส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ

