

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจัดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการ
เปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๓๒

โดยที่มาตรา ๕๔ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ บัญญัติว่า “การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ มาตรา ๕๔ ตริ และมาตรา ๕๕ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพัน หรือมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ยกการดังกล่าวมาจัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินด้วย” ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปโดยถูกต้อง กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจัดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ คำสั่งกรมที่ดินที่ ๗/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๐๐ เรื่อง ระเบียบการจัดแจ้งจำนอง ขายฝาก ซึ่งได้ทำไว้ก่อนการเดินสำรวจ

๓.๒ หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๗๓๑๘ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๑๔ เรื่อง ระเบียบการจัดแจ้ง จำนอง ขายฝาก ซึ่งได้ทำไว้ก่อนการเดินสำรวจ

๓.๓ หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๖๑๗๐ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๒๘ เรื่อง ระเบียบการจัดแจ้ง จำนอง ขายฝาก ซึ่งได้ทำไว้ก่อนการเดินสำรวจ

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับและคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าปรากฏว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพันอยู่ก่อนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน เช่น จำนอง แก้ไขหนี้จำนอง ขายฝาก

บุริมสิทธิ ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน บรรยายส่วน ฯลฯ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวน สิทธิ กองกำกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทำการสอบสวนไว้ในใบไต่สวน (น.ส. ๕) ข้อ (๔) เพื่อให้ได้ความว่า มีภาระผูกพันอยู่กับผู้ใด อย่างไร แล้วนำรายการภาระผูกพันจดแจ้งลงในสารบัญญั กัณฑ์เบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญญัตจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องให้คู่กรณียื่นเรื่องราว ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑) หรือทำบันทึกข้อตกลง (ท.ค. ๑๖) และไม่ต้องเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๕ วิธีการจดแจ้งรายการภาระผูกพัน ให้กรรายการภาระผูกพันซึ่งมีอยู่ใน หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม มาจดแจ้งไว้ในสารบัญญั กัณฑ์เบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญญัตจดทะเบียน ในโฉนดที่ดิน ด้วยหมึกสีค่าหรือสีน้ำเงิน และปฏิบัติดังนี้ (ตามตัวอย่างที่ ๑ และ ๒)

๕.๑ ช่องจดทะเบียน วัน เดือน ปี ให้ใช้วัน เดือน ปีเดิมที่มีการจดทะเบียน

๕.๒ ช่องประเภทการจดทะเบียน ให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนที่ปรากฏ ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม

๕.๓ ช่องผู้โอนกับผู้รับโอนในสารบัญญั กัณฑ์เบียนหลังใบไต่สวน และช่องผู้ให้ สัญญากับผู้รับสัญญาในสารบัญญัตจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ถ้ามีการโอนหรือเปลี่ยนแปลงชื่อด้วย ประการใดก็ดี ให้ยกชื่อผู้ที่ได้รับโอนหรือที่มีการเปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้ายมาลง

๕.๔ ช่องจำนวนที่ดินหรือเนื้อที่ดิน ให้ลงตามจำนวนที่ดินหรือเนื้อที่ดินใหม่

๕.๕ ใ้รายการภาระผูกพัน ให้หมายเหตุความเป็นมาของการจดแจ้งด้วย หมึกสีแดงเพื่อให้ทราบว่าจดแจ้งตามหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงฉบับใด ซึ่งได้จดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ไหน ตัวอย่างเช่น “จดแจ้งตามหนังสือสัญญาจำนอง ฉบับที่ ๔/๒๔ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๔๔๔ ซึ่งได้จดทะเบียนต่อนายอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี” เป็นต้น แล้วให้ เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงลายมือชื่อกำกับไว้

๕.๖ ช่องเจ้าพนักงานที่ดิน ให้ใช้ชื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ คนเดิมมาลงไว้ ถ้าอ่านไม่ออกให้ลงว่า “(ลงชื่อ) อ่านไม่ออก” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบัน ลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี และประทับตราประจำตำแหน่งกำกับไว้

ข้อ ๖ เมื่อได้จดแจ้งรายการภาระผูกพันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมีความประสงค์ ของจดทะเบียนระงับหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระผูกพันในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมหรือใบไต่สวนแล้วแต่กรณี และ ดำเนินการดังนี้

๖.๑ ถ้าจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม ก็ให้กรายการจดทะเบียน ระบุหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงมาจดแจ้งไว้ในสารบัญญัตินี้จดทะเบียนหลังไปไต่สวนและสารบัญญัตินี้จดทะเบียน ในโฉนดที่ดิน ทำนองเดียวกับข้อ ๕

๖.๒ ถ้าจดทะเบียนในไปไต่สวน ก็ให้กรายการจดทะเบียนมาจดแจ้งไว้ใน สารบัญญัตินี้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินต่อจากรายการภาระผูกพันที่จดแจ้งไว้ก่อนแล้ว ทำนองเดียวกับข้อ ๕ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจดทะเบียนภาระผูกพันเดิมทราบด้วย

ข้อ ๗ บัญชีทะเบียนจำนอง (บ.ท.ด. ๓๐) และบัญชีรับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง (บ.ท.ด. ๕) ไม่ต้องลง เมื่อมีการไต่ถอนให้หมายเหตุไว้ด้วยหมึกสีแดงในช่องหมายเหตุ บัญชีประเภท และงบเดือนแบบ บ.ท.ด. ๒๖ เพื่อให้ทราบว่า ได้มีการไต่ถอนการจำนองซึ่งทำไว้ก่อนการเดิน สรรวจหรือในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดินจำนวนกี่ราย

ข้อ ๘ ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน ถ้าปรากฏว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่าง ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่กรายการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในสารบัญญ ัตินี้จดทะเบียนหลังไปไต่สวนและสารบัญญัตินี้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินทำนองเดียวกับวิธีการจดแจ้งรายการ ภาระผูกพันตามข้อ ๕ ด้วย โดยไม่ต้องให้คู่กรณียื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) หรือทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ตามตัวอย่างที่ ๓)

ข้อ ๙ การกรายการภาระผูกพัน หรือรายการจดทะเบียนระบุหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงภาระผูกพัน รวมทั้งรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างการเดินทางสำรวจ ออกโฉนดที่ดิน มาจดแจ้งไว้ในสารบัญญัตินี้จดทะเบียนหลังไปไต่สวนและสารบัญญัตินี้จดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่กองกำกับการเดินสำรวจ ส่วนการลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี และ ประทับตราประจำตำแหน่งกำกับการจดแจ้งไว้ นั้น เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน

ข้อ ๑๐ การจดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการจดทะเบียนระบุหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงภาระผูกพัน รวมทั้งรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออก โฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ ทรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับการเดิน สรรวจออกโฉนดที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ข้อ ๑๑ การจดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการจดทะเบียนระบุหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงภาระผูกพัน รวมทั้งรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออก โฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับการ เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามข้อ ๔ ถึงข้อ ๙ โดยอนุโลม สำหรับการสอบสวนในไปไต่สวน

(น.ส. ๕) ข้อ (๙) ให้เป็นหน้าที่ของช่างรังวัดผู้ทำการรังวัด ส่วนการยกรายการมาจดแจ้งลงในสารบัญญัตินี้ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ยื่นคำขอขึ้นทะเบียนที่ดินจังหวัดหรือสาขา เป็นผู้ดำเนินการ

ข้อ ๑๒ อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามระเบียบนี้ให้หมายความรวมถึงนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่แล้วแต่กรณีด้วย จนกว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

ข้อ ๑๓ ให้ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๒

(ลงชื่อ) ทวี ชูทรัพย์
(นายทวี ชูทรัพย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

(ตัวอย่างที่ ๑)

ตัวอย่างการจดทะเบียนการกระทำความผิด
สารบัญญัตินิติบุคคล

วัน เดือน ปี	ประเภท	ผู้โอน		ผู้รับโอน		จำนวนที่ดิน ที่โอน			จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ			ใบโอนใหม่		เจ้าพนักงาน (๑) ลงนาม (๒) ลงวัน เดือน (๓) ประทับตรา
		(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่	(๑) ปีศา (๒) มารดา	(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่	(๑) ปีศา (๒) มารดา	รู	งาน	วา	รู	งาน	วา	ระวาง	เลข ที่ดิน	
วันที่ ๑๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๐	จำนอง	นาย ก. นาง ข.	นาย ฉ. ผู้รับจำนอง	นาย ช. นาง ค. นาง ง.	•	๒	๒๔	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย ค. วันที่ ๑๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๐
					(#) จดแจ้งตามหนังสือสัญญาจำนองฉบับที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๐๐ ซึ่งได้จดทะเบียนก่อนอายุอาบ เมืองสุราษฎร์ธานี									(ลงชื่อ) นาย ง. วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๐๐
					/ นาย ง									
					หมายเหตุ (๑) บัญชีความที่มีเครื่องหมาย (#) ให้เขียนด้วยหมึกสีแดง (๒) นาย ค. หมายถึง พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนเดิม (๓) นาย ง. หมายถึง เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบัน									

หมายเหตุ (๑) เนื้อหาที่โอน (๒) ให้เป็นด้วยที่ดิน
(๓) นาย ค. หมายถึง พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน
(๔) นาย ง. หมายถึง เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบัน

(ตัวอย่างที่ ๒)

ทนายเหตุ

(ตัวอย่างที่ ๓)

[illegible]