

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๒

เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๗๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ธันวาคม ๒๔๕๗



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๔๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และมาตรา ๓๗ มาตรา ๓๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ภายใต้บังคับข้อ ๒ และข้อ ๕ บุคคลใดมีความประสงค์จะขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บุคคลอื่นรับคำขอตามแบบ ท.ค. ๑ ทำขกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยส่งโฉนดที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๔๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ธันวาคม ๒๔๘๗

ข้อ ๒. ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่
สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วย

(๑) สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึง
ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์

(๒) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการจำกัดิน หรือ
การหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์
แก่คนต่างด้าว

(๓) การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียดำธรรมเนียมใน
การจดทะเบียน

ข้อ ๓. ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่
จะให้คู่กรณีนำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสภาพ
ของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยคู่กรณีเป็นผู้ออก
ค่าใช้จ่ายเองก็ได้

ข้อ ๔. นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ถ้าทำใน
รูปหนังสือสัญญา ให้ทำเป็นฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงาน
ที่ดิน ๑ ฉบับ และมอบให้เป็นผู้ขายอีก ๑ ฉบับ หรือ ๒

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๕

เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๕๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

ฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำ ๑ ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งต้องจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ให้ดำเนินการตามที่กล่าวใน ข้อ ๑. ข้อ ๒. ข้อ ๓. และข้อ ๔. โดยอนุโลม แต่ต้องประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีกำหนด ๓๐ วัน

ประกาศนี้ให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ ณ ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีก ๑ ฉบับด้วย

ข้อ ๖. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้ ไม่ต้องประกาศตามความในข้อ ๕. คือ การจดทะเบียนเลิกสิทธิหรือนิติกรรม เช่น เลิกเช่า หรือเลิกการจำยอมเป็นต้น การไถ่ถอนจำนองหรือขายฝาก การชำระเงินหรือผ่อนคืนจากจำนอง การโอนสิทธิการรับจำนอง การโอนหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง การปลดเงื่อนไขการไถ่หรือการโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝาก การไถ่ถอนจากผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากแล้วกระทำ

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๕

เล่ม ๑๑ ตอนที่ ๔๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ธันวาคม ๒๔๘๑

การจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปในวันเดียวกันกับการได้ถอนขึ้น
การจดทะเบียนประเภทใด ๆ ที่ได้กระทำติดต่อกันในวันเดียวกัน
ในเมื่อการจดทะเบียนลำดับแรกได้มีประกาศมาแล้ว การจด
ทะเบียนใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินซึ่งมีตราจองที่ตราว่า "ได้ทำ
ประโยชน์แล้ว" หรือมีใบได้สวน การจดทะเบียนการโอน
ตามคำสั่งศาล การจดทะเบียนการขายทอดตลาดโดยมีการ
บังคับคดีทางศาล หรือการจดทะเบียนการโอนโดยคำสั่ง
พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๑. ในการประกาศตามความในข้อ ๕. ถ้าไม่มีผู้ใด
คัดค้านภายในกำหนดเวลาแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียน
ต่อไป ในกรณีที่ผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน
พยานหลักฐานและทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกัน
ได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอม ขอมความไว้แล้ว
ดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้งดดำเนินการไว้แล้ว
แจ้งให้ทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และ
เมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตาม
ผลแห่งคำพิพากษา

เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๗๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ธันวาคม ๒๔๘๗

ข้อ ๘. การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด แสดงว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว

(๒) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเต็มตามโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง

(๓) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์ เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ให้สอบสวนว่าต่างฝ่ายต่างจะยอมให้ผู้ได้มาชื่่อรวมในโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าตกลงกัน ก็ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง โดยเดิมชื่อผู้ได้มาลงในโฉนด ถ้าไม่ตกลงกัน ก็ให้แบ่งแยกส่วนของผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มา และผู้มีส่วนในโฉนดที่ดินที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่ไปดูแลระวางเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนแล้วจดทะเบียนในประเภทแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

กรณีที่ผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนไม่เต็มตามโฉนดที่ดิน ให้จดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองเฉพาะส่วน

(๔) ในกรณีตาม (๑) (๒) และ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดที่ดิน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปตามควรแก่กรณี ในกรณีเช่นนี้ โฉนดที่ดินเดิมเป็นอันใช้ไม่ได้ต่อไป

(๕) ถ้าผู้ได้มาได้กรรมสิทธิ์มาไม่ตรงตามโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้ใหม่

เมื่อออกโฉนดที่ดินให้ใหม่แล้ว ถ้าได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ทำลายเหตุด้วยหมึกแดง ลงไว้ในด้านหน้าของโฉนดเดิม แสดงว่าโฉนดที่ดินฉบับนั้นได้มีการออกโฉนดใหม่แล้ว สำหรับกรณีไม่ได้โฉนดที่ดินเดิมมา ให้ระบุไว้ในประกาศแจกโฉนดที่ดิน แสดงว่าไม่ได้โฉนดที่ดินมาด้วย

(๖) ถ้าโฉนดที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๔

เล่ม ๗๑ ตอนที่ ๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ธันวาคม ๒๔๘๗

ข้อ ๘. การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอก
จากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้ใดมาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อม
ด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

(๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนใน
ประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย

(๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตาม
ความใน (๒) โดยอนุโลม

(๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา หรือ
มีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า การจำยอม ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร
ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๘๗

พลเรือโท สุนาวนวิวัฒน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เรื่องราวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....

๑.
.....
.....
.....

๒. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอลงทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้
ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนั้น
ข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๓. ข้าพเจ้า.....ผู้.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บุตร.....
อยู่ที่บ้าน.....เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด..... (สารบัญญทรายชื่อหมายอักษร.....)

๔. ข้าพเจ้า.....ผู้.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บุตร..... สัญชาติ.....
สาม.....
อยู่ที่บ้าน.....เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด..... (สารบัญญทรายชื่อหมายอักษร.....)

๕. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท
.....สตางค์

๖. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า—

- (๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนคนต่างตัว
- (๒) ข้าพเจ้าขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในประเภท.....
- (๓) ที่ดินในประเภท.....ที่ข้าพเจ้ามีอยู่แล้วรวมกับที่รับโอน
นี้ไม่เกินกว่าสิทธิตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน
- (๔) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง
- (๕)
- (๖)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
- ๒) คณะอนุกรรมการประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
- ๓) คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
- ๔) โฉนดใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....วา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....วา
- ๕) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....