

104 ตำถาม – ตำตอบ ที่ควรรู้เกี่ยวกับที่ดิน

**ฝ่ายประชาสัมพันธ์ สำนักงานเลขาธิการกรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย**

www.dol.go.th

คำนำ

หนังสือ “ 104 คำถาม – คำตอบ ที่ควรรู้เกี่ยวกับที่ดิน” ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นที่ระลึกในโอกาสคล้ายวันสถาปนากรมที่ดิน ครบรอบ 104 ปี ในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2548 โดยได้รวบรวมคำถามจากการที่กรมที่ดินได้ร่วมจัดรายการ “เสวนา 50 คำถามที่ประชาชนอยากรู้เกี่ยวกับที่ดิน” ในงาน “เหลียวหลังแลหน้า จากรากหญ้าสู่รากแก้ว” ณ อิมแพค เมืองทองธานี เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2547 โดยมีประชาชนให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก จึงได้รวบรวมคำถามดังกล่าวมาไว้ในหนังสือเล่มนี้ ซึ่งประกอบไปด้วยคำถามที่เกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ที่ดินสาธารณประโยชน์ การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการรังวัดที่ดิน เป็นต้น

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือ “ 104 คำถาม- คำตอบ ที่ควรรู้เกี่ยวกับที่ดิน” จะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินและประชาชนทั่วไปให้ได้รับความรู้ ความเข้าใจในระเบียบกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินได้ส่วนหนึ่ง อันจะส่งผลให้การปฏิบัติงานของกรมที่ดินเกิดประสิทธิภาพและบรรลุผลตามเป้าหมาย “เพื่อประโยชน์สุขของประชาชน” ในที่สุด

กรมที่ดิน

17 กุมภาพันธ์ 2548

สารบัญ

	หน้า
1. การออกเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน คำถาม 1 – 22	1
2. ที่ดินสาธารณประโยชน์ คำถาม 23 – 37	9
3. การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด คำถาม 38 – 53	16
4. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คำถาม 54 – 84	23
5. การรังวัดที่ดิน คำถาม 85 - 104	33

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

1. การออกโฉนดที่ดินตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนจะสิ้นสุดเมื่อใด และเมื่อสิ้นสุดแล้วจะทำอย่างไรเพื่อให้ได้โฉนดที่ดิน

- โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนตามนโยบายของรัฐบาลมีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ.2547 – 2551 เมื่อสิ้นสุดโครงการแล้ว ราษฎรที่ครอบครองที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อน 1 ธันวาคม 2497) หรือมีหลักฐานในที่ดิน ซึ่งประสงค์จะออกโฉนดที่ดินสามารถยื่นคำขออออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่

2. ที่ดินประเภทใดบ้าง สามารถนำมาออกโฉนดที่ดินตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน และต้องใช้หลักฐานอะไรในการออกโฉนดที่ดิน

- การออกโฉนดที่ดินตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนจะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ที่ดินทุกประเภท ได้แก่ ที่ดิน ส.ค.1, น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ค.3, กสน.5 และที่ดินไม่มีหลักฐาน หากที่ดินนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้ โดยให้เจ้าของที่ดินจะต้องนำหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน(ถ้ามี) บัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ไปยื่นต่อเจ้าหน้าที่ตามสถานที่ที่กำหนดและคอยนำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดในที่ดิน

3. อยากราบค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดิน

- ค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดินมี 2 กรณี ดังนี้

โฉนดที่ดินที่ออกโดยวิธีการเดินสำรวจ

- ที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ ค่าใช้จ่ายแปลงละ 110 บาท ถ้าเกิน 20 ไร่ ส่วนที่เกินเสียเพิ่มอีกไร่ละ 2 บาท (ถ้ามีเศษคิดเป็น 1 ไร่)

โฉนดที่ดินที่ออกโดยวิธีการเฉพาะราย

- คิดค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบบเหมาจ่ายตามประกาศของจังหวัด (แต่ละจังหวัดไม่เท่ากัน)
- ค่าโฉนดที่ดิน ที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ ค่าใช้จ่ายแปลงละ 50 บาท ถ้าเกิน 20 ไร่ ส่วนที่เกินเสียเพิ่มอีกไร่ละ 2 บาท (ถ้ามีเศษคิดเป็น 1 ไร่)
- ค่าหลักเขตแปลงละ 60 บาท (4 หลัก) หากปักหลักเขตเพิ่มคิดเพิ่มอีกหลักละ 15 บาท
- ค่าประกาศออกโฉนดที่ดินแปลงละ 10 บาท
- ค่าคำขอแปลงละ 5 บาท
- ค่ามอบอำนาจเรื่องละ 20 บาท

4. เจ้าหน้าที่ได้เดินสำรวจผ่านที่ดินไปแล้วทำอย่างไรจึงจะให้เจ้าหน้าที่รังวัดในที่ดินให้เพื่อจะได้ ออกโฉนดที่ดินได้

- เมื่อเจ้าหน้าที่ได้เดินสำรวจผ่านที่ดินไปแล้วปกติจะไม่มีการกลับมาเดินในพื้นที่นั้นอีก หากเจ้าของที่ดินต้องการออกโฉนดที่ดินจะต้องรอแผนงานตามโครงการเดินสำรวจ ออกโฉนดที่ดินในปีต่อไปว่าจะมีการเข้าไปดำเนินการในพื้นที่นั้นอีกหรือไม่ หรือไปยื่นขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะราย ณ สำนักงานที่ดินท้องถิ่น

5. เจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดในที่ดินแล้ว อยากทราบว่าจะต้องใช้เวลานานเท่าใดจึงจะได้รับโฉนดที่ดิน

- ในกรณีปกติหากไม่มีเหตุขัดข้องเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเรื่องออกโฉนดที่ดินและแจกให้เจ้าของที่ดินได้ภายในระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันทำการรังวัด แต่หากมีเหตุขัดข้อง อาจต้องใช้ระยะเวลานานกว่านั้น ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นกรณีๆ ไป

6. ที่ดินมีหลักฐาน น.ส.3 ก. เป็นชื่อของมารดา แต่มารดาถึงแก่กรรมแล้ว อยากทราบว่า จะสามารถนำ น.ส.3 ก. ไปเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

- ทายาทผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินสามารถนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส.3 ก. ดังกล่าวในนามผู้ตายได้ และเมื่อได้รับโฉนดที่ดินไปแล้วก็นำโฉนดที่ดินไปดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกเป็นชื่อทายาทต่อไป
7. ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน เจ้าหน้าที่ได้มาทำการรังวัดเดินสำรวจบริเวณที่ดิน แต่ติดธุระไม่สามารถมานำเดินสำรวจได้ จะต้องทำอย่างไร
- เจ้าของที่ดินสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปนำรังวัดเดินสำรวจในที่ดินแทนได้ โดยใช้ใบมอบอำนาจและนำหลักฐานในที่ดินไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ในวันทำการรังวัด
8. มีที่ดินตามหลักฐาน น.ส.3 ก. เนื้อที่ 5 ไร่ แต่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเนื้อที่ 10 ไร่ อยากทราบว่า จะสามารถนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในเนื้อที่ 10 ไร่ ได้หรือไม่
- หากที่ดินดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ออกโฉนดที่ดินให้ได้ เจ้าหน้าที่จะสามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้เป็น 2 ส่วน ส่วนหนึ่งโดยอาศัยหลักฐาน น.ส.3 ก. และอีกส่วนออกโดยไม่มีหลักฐานในที่ดิน
9. มีที่ดินอยู่ 1 แปลง อยากทราบว่า จะสามารถนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกันได้หรือไม่
- ในการนำรังวัดเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเจ้าของที่ดินสามารถนำเจ้าหน้าที่รังวัดออกโฉนดที่ดิน โดยแบ่งแยกเป็นหลายแปลงในคราวเดียวกันได้ แต่ทั้งนี้ต้องไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน
10. ซ้ำที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจากบุคคลอื่นและได้ครอบครองทำประโยชน์มาโดยตลอด แต่ยังไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนมาเป็นของตนเองเนื่องจากติดต่อเจ้าของที่ดินเดิมไม่ได้ จะสามารถนำรังวัดเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

- ในการนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้เฉพาะกรณีที่ชื่อผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินกับชื่อผู้มีสิทธิตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกต้องตรงกันเท่านั้น (ยกเว้นกรณีเจ้าของถึงแก่กรรม) ดังนั้นในกรณีนี้เจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้ แต่หากได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยสงบเปิดเผยและแสดงเจตนาเป็นเจ้าของมาเกิน 1 ปี สามารถนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมาขึ้นต่อเจ้าหน้าที่เพื่อให้จดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองได้

11. นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแต่มีข้างเคียงบางด้านไม่ยอมรับรองแนวเขตให้โดยไม่คัดค้านการรังวัด อยากทราบว่าจะสามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

- แม้เจ้าของที่ดินบางด้านจะไม่รับรองแนวเขตให้ แต่หากไม่มีการคัดค้าน เจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบเพื่อคัดค้านภายในระยะเวลา 30 วัน หากไม่มีการคัดค้านก็จะดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ต่อไป

12. การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินในเขต สปก. หรือเขตป่าไม้ จะสามารถออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

- สามารถยื่นขอออกโฉนดที่ดินได้หากที่ดินนั้นมีหลักฐาน ส.ค.1 หรือมีหลักฐานว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนประกาศเขต สปก. หรือเขตป่าไม้

13. ถ้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมากกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ระบุในหลักฐาน เช่น ส.ค.1 หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะสามารถออกโฉนดที่ดินได้แค่ไหน เพียงใด

- ในการออกโฉนดที่ดินต้องมีการรังวัดตรวจสอบในที่ดินว่าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินแค่ไหนเพียงใด กรณีที่มีการครอบครองและทำประโยชน์เกินกว่าเนื้อที่ตามหลักฐานที่มีอยู่เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้ได้เต็มตามเนื้อที่ที่ได้มีการครอบครองและทำประโยชน์อยู่จริง ถ้าเป็นการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพท้องถิ่น ที่ดินข้างเคียงถูกต้องตรงกันกับหลักฐานเดิม

มีการรับรองแนวเขตถูกต้องครบถ้วน แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการสมยอมแลกเปลี่ยนแนวเขตที่ดินกัน และที่ดินนั้นไม่ต้องห้ามไม่ให้ออกโฉนดที่ดิน

14. ที่ดินบนเกาะสามารถนำมาออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

- ปัจจุบันที่ดินบนเกาะไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ เว้นแต่ที่ดินนั้นจะมีหลักฐาน ส.ค. 1 หรือใบจอง หรือใบเหี้ยบย่ำ หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม หรือมีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายอื่น ปัจจุบันได้มีการดำเนินการเพื่อแก้ไขกฎหมายให้ที่ดินซึ่งได้ยื่นคำขอไว้ก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) ประกาศใช้ซึ่งมีการสำรวจไว้ ว่าให้สามารถดำเนินการพิสูจน์สิทธิในที่ดินต่อไปได้ ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการ

15. การคัดค้านการออกโฉนดที่ดินจะกระทำได้อย่างไร และมีผลอย่างไร

- การคัดค้านการออกโฉนดที่ดินสามารถกระทำได้ในวันทำการรังวัดหรือภายหลังการรังวัดแต่ก่อนครบกำหนดประกาศแจกโฉนดที่ดิน หากเป็นการคัดค้านภายหลังเจ้าหน้าที่จะไม่รับคำคัดค้านนั้น เมื่อมีผู้คัดค้านการออกโฉนดที่ดินเจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนเปรียบเทียบ หากตกลงกันได้ก็จะดำเนินการตามที่ตกลงแต่หากตกลงกันไม่ได้ก็จะสั่งการไปตามที่เห็นสมควรและแจ้งคู่กรณีทราบเพื่อให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการทางศาลภายใน 60 วัน หากพ้นกำหนดไม่มีการดำเนินการทางศาลก็จะดำเนินการต่อไปตามที่สั่งการไว้

16. ที่ดินที่มีหลักฐาน สทก. จะสามารถนำมาขอออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

- สทก. เป็นหนังสืออนุญาตให้มีสิทธิทำกินชั่วคราวในที่ดินซึ่งออกโดยกรมป่าไม้เพื่อเป็นการผ่อนผันให้แก่ราษฎรที่เข้าไปบุกรุกทำกินในป่าสงวนแห่งชาติ จึงไม่ถือเป็นหลักฐานในที่ดินที่จะนำมาขอออกโฉนดที่ดินได้

17. ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยมีหลักฐานการเสียภาษี (ภบท.5) มาตลอด จะสามารถนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นขอออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

- ภพท.5 เป็นเพียงหลักฐานการเสียภาษีบำรุงท้องที่ไม่ใช่หลักฐานที่จะใช้อ้างสิทธิในที่ดิน แต่สามารถนำมาใช้ประกอบในการยื่นขอออกโฉนดที่ดินได้ ในกรณีมีการเดินสำรวจ หรืออาจยื่นขอออกโฉนดที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้หากมีหลักฐานอื่นประกอบว่าได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ทั้งนี้ที่ดินนั้นต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้

18. การออกโฉนดที่ดินที่งอกมีหลักเกณฑ์อย่างไร

- ที่งอกต้องเป็นที่ดินซึ่งงอกออกจากริมตลิ่งและเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เป็นการงอกออกจากที่ดินเดิมโดยไม่มีที่สาธารณชนกั้นอยู่ระหว่างที่ดินเดิมกับที่งอก และเวลาน้ำขึ้นตามปกติ น้ำไม่ท่วมถึง ตามกฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินเดิมเป็นเจ้าของที่งอกนั้น โดยผลของกฎหมายโดยไม่จำเป็นต้องออกเป็น โฉนดที่ดิน แต่หากเจ้าของที่งอกต้องการออกโฉนดที่ดินก็สามารถนำหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินและที่งอกมาขึ้นคำขอออกโฉนดที่ดินใน ที่งอก ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้

19. โฉนดที่ดินชำรุดหรือสูญหายจะต้องทำอย่างไรเพื่อให้ได้โฉนดที่ดินใหม่ และมีค่าใช้จ่ายอย่างไร

- การออกใบแทนโฉนดที่ดินเจ้าของโฉนดที่ดินต้องยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่กรณีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินชำรุด หากการชำรุดนั้นสาระสำคัญของโฉนดที่ดินยังมีอยู่ครบ เช่น เลขเครื่องหมายที่ดิน ผู้ลงนามในโฉนดที่ดิน สามารถตรวจสอบได้ เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินได้เลย แต่หากสาระสำคัญของโฉนดที่ดินมีอยู่ไม่ครบจะต้องนำพยานบุคคลไปให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่และก่อนออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ต้องมีการประกาศ 30 วัน

กรณีโฉนดที่ดินสูญหาย จะต้องนำพยานบุคคลไปให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่และก่อนออกใบแทนโฉนดที่ดินให้ต้องมีการประกาศ 30 วัน และถ้าเป็นการสูญหายที่เกี่ยวข้องกับคดีอาญา เช่น ถูกลักทรัพย์ไป ต้องนำหลักฐานการแจ้งความมายื่นต่อเจ้าหน้าที่ด้วย

20. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกมามีกรณีใดบ้างที่จะถูกเพิกถอน และในการเพิกถอนจะต้องใช้ระยะเวลาเท่าใด

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกไปอาจถูกเพิกถอนได้ 2 กรณี คือ ตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล หรืออธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- ระยะเวลาในการเพิกถอนหากเป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้เลย แต่หากไม่ใช่ อธิบดีกรมที่ดินต้องมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อสอบสวนและส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนที่จะมีคำสั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งกรณีดังกล่าวมีระยะเวลาตามกฎหมายกำหนดไว้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในเรื่องนั้นๆ ด้วยว่า จะต้องมีการสอบสวนเพิ่มเติมอย่างไรหรือไม่ และข้อเท็จจริงที่มีอยู่พอที่จะพิจารณาเป็นที่ยุติแล้วหรือไม่ โดยปกติหากไม่มีเหตุขัดข้องการพิจารณาเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน

21. ที่ดินประเภทใดที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

- ที่ดินที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) ได้ ต้องเป็นที่ดินซึ่งผู้ขอก่อได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินและไม่เป็นที่ดินที่ต้องห้ามไม่ให้ออกโฉนดที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) คือไม่เป็น
 - (1) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง
 - (2) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา 9 (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน
 - (3) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบ

จง ใบเหี้ยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา 10 และมาตรา 11 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(4) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 20 (3) และ (4) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายอื่น

(5) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

22. ที่ดิน 2 แปลง แปลงแรกเป็นของนางสาว ก. ติดอยู่ทางสาธารณะประโยชน์ แปลงที่ 2 เป็นของนางสาว ข. ไม่ติดทางสาธารณะประโยชน์ ต่อมาได้ออกหลักฐาน น.ส. 3 ก สลับแปลงกันไม่ตรง ตามที่ครอบครองทำประโยชน์จริง ปัจจุบันออกโฉนดที่ดินแล้ว อยากทราบว่า มีวิธีแก้ไขอย่างไรให้ถูกต้อง

- ตามที่ท่านแจ้งว่าที่ดินแปลงแรกเป็นของนางสาว ก. อยู่ติดทางสาธารณะประโยชน์และที่ดินแปลงที่สองเป็นของนางสาว ข. ไม่อยู่ติดกับทางสาธารณะประโยชน์ เมื่อออกเป็น น.ส. 3 ก. แล้วปรากฏว่าสลับแปลงกัน กรณีดังกล่าวสันนิษฐานว่าเจ้าหน้าที่ได้ออก น.ส. 3 ก. ไม่ถูกต้อง ตรงตามตำแหน่งที่แต่ละคนได้ครอบครองทำประโยชน์จริง จึงเป็นการออก น.ส. 3 ก. ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อต่อมาได้นำ น.ส. 3 ก. ทั้งสองแปลงมาออกโฉนดที่ดินจึงเป็นโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน ต้องดำเนินการเพิกถอนตามนัยมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และหากที่ดินดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้ ก็สามารถขออนุญาตออกโฉนดที่ดินใหม่ได้

ที่ดินสาธารณประโยชน์

23. ปัญหากรณีศาลาสาธารณะของหมู่บ้านรुकกล้าที่ดิน จะสามารถดำเนินการอย่างไร ได้บ้าง

- กรณีประเด็นคำถามนั้นหากข้อเท็จจริงรับฟังเป็นที่ยุติว่า ศาลาสาธารณะของหมู่บ้าน รุกกล้าที่ดินจริง ให้ไปแจ้งความเดือดร้อนต่อนายอำเภอหรือผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินสาธารณะโดยตรง แต่ถ้าไปขอความอนุเคราะห์แล้วไม่ได้รับการแก้ไขปัญหากจากเจ้าหน้าที่เลยท่านในฐานะเจ้าของที่ดินยังมีสิทธิดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลได้ตามมาตรา 1335,1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้อธิบายความไว้ว่า เจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใดก็ย่อมมีสิทธิใช้สอย จำหน่ายได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น ตลอดจนติดตามเอาคืนจากผู้ที่ไม่มียุติธรรมถือไว้ และขัดขวางมิให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของตัวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

24. ที่ดินที่โอนไปเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์จะมีสิทธิขอที่ดินดังกล่าวคืนได้หรือไม่

- การที่เจ้าของที่ดินในที่ดินแปลงหนึ่งได้แสดงเจตนาโอนหรืออุทิศที่ดินของตนเองให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ไป ไม่ว่าจะทำเป็นหนังสือหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม โดยผลของกฎหมายย่อมทำให้ที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 ทั้งนี้ อาศัยเทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 4900/2528 ซึ่งได้วินิจฉัยไว้ว่า “การอุทิศที่ดินให้เป็นที่สาธารณะเพียงแต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้ยกให้แสดงเจตนาให้ปรากฏโดยตรงหรือโดยปริยายว่าได้อุทิศให้เป็นที่สาธารณะ ที่ดินนั้นก็ตกเป็นที่สาธารณะทันที” เว้นแต่การโอนจะกระทำไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยมีหลักฐานชัดเจนส่วนผลของการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น ก็คือไม่อาจจะโอนให้แก่กันได้แต่อย่างใด ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305 ซึ่งได้บัญญัติไว้ว่า “ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นจะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา”

25. คลองชลประทานซึ่งใช้ประโยชน์โดยรับน้ำมาทำนาและเป็นที่ระบายน้ำเมื่อเข้าสู่หน้าฝน ต่อมาคลองได้ตั้งเงินทางเทศบาลได้ถมคลองโดยจะทำการกระทำดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ในกรณีที่ยังไม่ได้มีการเพิกถอน

- คลองชลประทานเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304(2) ถึงแม้สภาพคลองต้นเงินราษฎรไม่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว แต่ตราบใดที่ยังไม่ได้มีการถอนสภาพ ที่ดินดังกล่าวก็ยังคงเป็นที่สาธารณประโยชน์ตามเดิม กรณีที่เทศบาลได้ถมคลองเพื่อจะให้เป็นตลาดโดยที่ยังไม่ได้มีการถอนสภาพจึงเป็นการดำเนินการไม่ถูกต้องตามกฎหมาย

26. ที่สาธารณะถูกบุกรุกชาวบ้านเข้าไปสร้างบ้านเรือน และนาข้างเคียงบุกรุกเป็นที่นาบางส่วน มีวิธีใดบ้างที่จะให้ชาวบ้านย้ายออก และขอที่ดินที่กลายเป็นที่นาถกลับคืน

- ที่ดินสาธารณประโยชน์เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1304(2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ห้ามมิให้บุคคลใดเข้าไปยึดถือครอบครอง บุคคลใดเข้าไปยึดถือครอบครองถือว่าเป็นผู้ฝ่าฝืนมาตรา 9 และมีความผิดตามมาตรา 108,108 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ที่ดินสาธารณประโยชน์ นายอำเภอมีหน้าที่ดูแลรักษาตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ.2457 มาตรา 122 ดังนั้น ท่านต้องไปแจ้งหรือมีหนังสือแจ้งให้นายอำเภอทราบและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ท่านก็จะได้ที่สาธารณประโยชน์กลับคืน

27. ที่ดินที่ถูกถมยื่นเข้าไปในทะเลซึ่งเป็นที่ดินติดกับที่ดินที่มีโฉนดของตนเอง ถ้าจะขออนุญาตครอบครองใช้ประโยชน์โดยไม่ให้ผู้อื่นรุกล้ำจะกระทำได้หรือไม่

- ทะเลเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304(2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การถมที่ดินลงในทะเลถือว่าเป็นความผิดฐานสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำตามมาตรา 117 หรือมาตรา 119 แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ.2456 บุคคลที่ถมที่ดินลงในทะเลจะต้องดำเนินการเพื่อทำให้ที่ดินดังกล่าวกลับสู่สภาพเดิม หากจะขออนุญาตครอบครองใช้ประโยชน์โดยไม่ให้ผู้อื่นรุกล้ำนั้นต้องไปขออนุญาตจากกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี

28. นาย ก ฎรัฐเวนคืนที่ดินบางส่วนไปเพื่อตัดถนนสาธารณะ ซึ่งขณะนี้สร้างเสร็จเปิดใช้เส้นทางเรียบร้อยแล้ว แต่ขณะนี้ก็มีบุคคลบางกลุ่มเข้าไปจับจองครอบครองทางเท้า (ฟุตบาท) โดยปลูกสร้างร้านค้าตลอดแนวถนนปิดบังที่ดินของนาย ก ซึ่งถือเป็นการรบกวนการครอบครองที่ดินของนาย ก และด้วยเหตุนี้ นาย ก ได้มีการบอกกล่าวให้เขารื้อถอนออกไป แต่ก็ได้รับการปฏิเสธโดยให้เหตุผลว่าเขาไม่ได้บุกรุกที่ดินของนาย ก เขาปลูกสร้างบนที่ดินของหลวง อยากทราบว่าที่เขากล่าวอ้างมานั้นถูกต้องหรือไม่ ถ้าผิด นาย ก จะมีวิธีใดหรือกฎหมายข้อใดบังคับให้เขารื้อถอนออกไปได้

- ทางสาธารณประโยชน์นั้นประชาชนทั่วไปมีสิทธิใช้ประโยชน์ร่วมกัน หากผู้ใดปลูกโรงเรียนบนทางสาธารณะหรือถนนหลวงปิดกั้นหน้าที่ดินและบ้านเรือนของผู้อื่นที่ติดถนนสาธารณะนั้น เป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินและบ้านเรือนดังกล่าวไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามปกติเจ้าของที่ดินและบ้านเรือนดังกล่าวย่อมได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ จึงมีสิทธิฟ้องให้รื้อถอน สิ่งปลูกสร้างออกไปได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 ทั้งนี้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกา ที่ 1206/2495, 2559/2532 และ 4433/2533

29. พื้นที่ที่เป็นชายหาดสามารถเป็นที่ดินส่วนบุคคลได้หรือไม่ หรือต้องเป็นที่ดินส่วนราชการหรือที่ดินสาธารณะเท่านั้น

- ที่ชายหาด หมายถึง ที่ดินที่น้ำท่วมถึง และที่ดินบริเวณดังกล่าวศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ว่าเป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 214/2480 และคำพิพากษาฎีกาที่ 1863/2518 ได้วินิจฉัยไว้ว่า ที่ชายตลิ่งน้ำท่วมถึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และผลของการเป็นสาธารณสมบัติของ แผ่นดิน บุคคลใดจะยึดถือครอบครองหรือยกอายุความขึ้นต่อสู้เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองได้ไม่ เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 1306, 1307 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การเข้าไปครอบครองปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำที่ดินดังกล่าวโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าท่า เป็นความผิดตามมาตรา 118 แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ.2456

30. กรณี อบต. ได้รับเงินอุดหนุนเฉพาะกิจก่อสร้างสวนสาธารณะ สวนสุขภาพและสนามเด็กเล่นในที่สาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน อบต. สามารถดำเนินการได้เลยหรือไม่ หรือต้องทำอย่างไร

- การนำที่สาธารณประโยชน์สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันมาจัดสร้างเป็นสวนสาธารณะ สวนสุขภาพ และสนามเด็กเล่น เป็นการเปลี่ยนสภาพจากการใช้ประโยชน์เพื่อ

สาธารณประโยชน์อย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันจากการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง พ.ศ.2543 หาก อบต. ประสงค์จะดำเนินการก็สามารถยื่นคำขอเป็นหนังสือตามระเบียบดังกล่าวต่อผู้ว่าราชการจังหวัดที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

31. หน่วยงานของรัฐสามารถอ้างการใช้สิทธิครอบครองกับที่ดินของประชาชนได้หรือไม่

- เรื่องนี้คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ 7) พิจารณาวินิจฉัยเมื่อเดือนมิถุนายน 2540 ตอบข้อหารือของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ สรุปได้ว่าเมื่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยถูกต้องแล้ว สิทธิของบุคคลในที่ดินนั้นย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย การที่รัฐจะเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดินของเอกชนไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวรจะต้องกระทำการโดยมีกฎหมายกำหนดให้อำนาจไว้ชัดเจนเท่านั้น บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับการแย่งการครอบครองเป็นกรณีที่ใช้บังคับในระหว่างเอกชนด้วยกัน แต่สำหรับหน่วยงานของรัฐการจะดำเนินการใดที่มีผลเป็นการกระทบสิทธิของเอกชนจะต้องมีกฎหมายกำหนดให้อำนาจไว้ชัดเจน จึงจะกระทำได้ ดังนั้น หน่วยงานของรัฐจึงไม่อาจจะแย่งการครอบครองที่ดินของเอกชนโดยอาศัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

32. นส. คืออะไร และมีศักดิ์อย่างไร เมื่อเปรียบเทียบกับ น.ส.3 ก. หรือ น.ส.3

- ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 1 ในประมวลกฎหมายที่ดิน

“หนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

มาตรา 8 ตริ ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ อธิบดีอาจจัดให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเพื่อแสดงเขตไว้เป็นหลักฐาน

จากบทบัญญัติดังกล่าวสรุปได้ว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก.) เป็นเอกสารสิทธิในที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้แก่เจ้าของที่ดินที่ได้ขอรับรองการทำประโยชน์ไว้ว่า เจ้าของที่ดินแปลงนั้นได้ทำประโยชน์ในที่ดินของตนแล้ว ส่วนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นหนังสือสำคัญแสดงเขตที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน

โดยเฉพาะ (ที่ราชพัสดุ) ความแตกต่าง คือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเอกสารสิทธิในที่ดินที่รัฐออกให้แก่ประชาชน ส่วนหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเป็นหนังสือสำคัญแสดงเขตออกในที่ดินของรัฐที่เป็นที่สาธารณประโยชน์หรือที่ราชพัสดุเท่านั้น

33. ขอตราบเรียบียบ กฎหมาย และฎีกา เกี่ยวกับการโอนที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัย มาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การโอนที่ดินซึ่งมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ จึงต้องจดทะเบียนโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะโอนที่ดินทั้งแปลงก็ให้นำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปยื่นคำขอจดทะเบียนโอนเป็นทางสาธารณประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ แต่หากประสงค์โอนที่ดินเพียงบางส่วนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ก็ให้ยื่นคำขอรังวัดเพื่อแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ก่อน เมื่อทำการรังวัดแบ่งหักเสร็จแล้วจึงจดทะเบียนโอนให้แก่ทางราชการต่อไป การจดทะเบียนดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 กรณีที่ดินไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือมีแต่ไม่ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินนั้น ถ้าประสงค์จะยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณะให้ดำเนินการโดยการอุทิศ กล่าวคือ เจ้าของที่ดินจะต้องแสดงความประสงค์ต่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานซึ่งได้รับอุทิศเพื่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นจะได้จัดทำหนังสือแสดงความประสงค์เกี่ยวกับการอุทิศที่ดินให้กับราชการ ทั้งนี้ เมื่อได้ลงนามในหนังสือเพื่ออุทิศที่ดินแล้ว ที่ดินที่อุทิศจะตกเป็นของทางราชการทันที แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0723/ว 2251 ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2544) อย่างไรก็ตาม แม้ที่ดินนั้นจะมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่มีหลักฐานใด ๆ ถ้าเจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิครอบครองปล่อยให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันติดต่อกันมาเป็นเวลานานโดยไม่ได้หวงห้ามหรือสงวนสิทธิที่ดินนั้นก็อาจตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันได้ (คำพิพากษาฎีกา ที่ 365/2536)

34. ที่ดินริมตลิ่งแม่น้ำสามารถจับจองได้หรือไม่ ถ้าสามารถจับจองได้จะต้องปฏิบัติอย่างไร

และถ้าจับจองไม่ได้เพราะอะไร

- ที่ดินริมตลิ่งแม่น้ำเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทประชาชนใช้ร่วมกัน

(คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 2196/2520) ไม่สามารถอนุญาตให้จับจองได้ เนื่องจากคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้กำหนดระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชนไว้ว่า ที่ดินที่จะอนุญาตให้จับจองอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการทำมาหากินเลี้ยงชีพได้นั้น จะต้องไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน

35. ที่ดินติดคลองสาธารณะประโยชน์ต่อมามีการขุดลอกคลองทำให้รูก้ำเข้ามาในที่ดินประมาณ 5 เมตร เป็นแนวยาว จึงสร้างกระชังสำหรับเลี้ยงปลาในคลองที่ถูกรูก้ำดังกล่าวจะถือว่าเรายังใช้สิทธิในการครอบครองที่ดินดังกล่าวหรือไม่ และจะสามารถดำเนินการถมในส่วนนี้หากมีการขุดลอกคลองครั้งต่อไปได้หรือไม่

- กรณีทำนองเดียวกับคำถามดังกล่าว ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษา ที่ 3093/2523 ว่าเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ที่พิพาทเป็นของโจทก์กับพวกอยู่ แม้น้ำจะเซาะที่ดินโจทก์กับพวกตรงที่พิพาทจนกลายเป็นที่ชายตลิ่งไปแล้วก็ตาม แต่โจทก์กับพวกก็ยังใช้สิทธิเป็นเจ้าของโดยใช่เป็นทางเข้าออกอยู่มิได้ทอดทิ้งให้เป็นที่สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่พิพาทจึงไม่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

36. อยากทราบว่า ถ้าต้องการข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินของรัฐที่ยังว่างอยู่ในกรุงเทพฯ

ไม่ว่าหน่วยงานใด ๆ ก็ตามใน กทม. ขอทราบได้ที่ไหนบ้าง

- เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีหน้าที่ในการดูแลรักษาที่สาธารณะตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528 รวมทั้งที่ดินรกร้างว่างเปล่า ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 12/2543 ลงวันที่ 18 มกราคม 2543 ดังนั้น ถ้าประสงค์จะทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะประโยชน์และที่ดินรกร้างว่างเปล่าให้สอบถามได้ที่กรุงเทพมหานครหรือสำนักงานเขตต่าง ๆ แต่ถ้าเป็นที่ดินราชพัสดุจะอยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 จึงสอบถามข้อมูลได้ที่กรมธนารักษ์

37. ขอทราบรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะประโยชน์

- ที่สาธารณะประโยชน์เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมีไว้เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ทำเลเลี้ยงสัตว์ ที่ชายตลิ่ง ทางบก ทางน้ำ สวนสาธารณะ ที่สาธารณะประจำตำบลหรือหมู่บ้าน โดยทั่วไปที่สาธารณะประโยชน์เกิดจากการสงวนหวงห้ามของทางราชการ สภาพธรรมชาติ สภาพการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน การอุทิศหรือยกให้ เป็นต้น ที่สาธารณะประโยชน์มีกฎหมายคุ้มครองไว้เป็นพิเศษ ในการใช้และการจัดการจะต้องมุ่งรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของประชาชนตามวัตถุประสงค์ที่จัดให้มีที่ดินดังกล่าวเป็นสำคัญ แต่ขณะเดียวกันก็ไม่ถึงกับเป็นการผูกมัดไม่ให้มีการจัดการ

ที่จะทำให้เกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ สังคม ดังนั้น การให้เอกชนเข้าใช้ประโยชน์ในระยะไม่ยาวนานและไม่เป็นการขัดขวางต่อการที่ประชาชนจะใช้ประโยชน์ร่วมกัน จึงสามารถกระทำได้ สำหรับการเข้าใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่มีลักษณะเป็นการถาวรต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องดำเนินการถอนสภาพเสียก่อน ตามนัยมาตรา 8 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ในที่สาธารณะจากการใช้ประโยชน์อย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่งก็ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการเปลี่ยนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันจากการใช้ประโยชน์อย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง พ.ศ.2543 แต่อย่างไรก็ตามที่ดินประเภทนี้ไม่สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์ได้ เพราะมาตรา 10 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิให้จัดหาผลประโยชน์จากสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ดังนั้น หากกฎหมายไม่ได้กำหนดไว้โดยแจ้งชัดแล้วก็ไม่สามารถกระทำได้ ทั้งนี้ การสิ้นไปหรือพ้นไปจากการเป็นที่สาธารณประโยชน์อาจมีได้ 2 กรณี คือ การสิ้นไปโดยผลของกฎหมายและการสิ้นไปตามสภาพธรรมชาติ

การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด

38. มีที่ดินอยู่ 23 ไร่ ต้องการแบ่งแยกเป็นที่ดินแปลงย่อย 40 แปลง เพื่อให้เช่า จะสามารถทำได้หรือไม่ และหากภายหลังมีผู้มาขอซื้อ จะสามารถขายได้หรือไม่

- ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กรณีที่มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปเพื่อจำหน่ายโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนเข้าลักษณะการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่ผู้ขอแบ่งแยกแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อทำการจัดสรรที่ดิน

สำหรับกรณีแบ่งที่ดินเพื่อให้เช่า ไม่เข้าลักษณะการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่าย แต่ผู้ขอแบ่งแยกต้องแสดงหลักฐานให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่การแบ่งแยกเพื่อทำการจัดสรรที่ดิน ต่อไปหากมีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป จะต้องยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน

39. ซื่อที่ดินจัดสรรไว้ 11 ปีแล้ว แต่มีปัญหา คือ ถนนพังชำรุดเสียหาย ท่อระบายน้ำไม่มีฝา หลุมขึ้นรถ ล้ำเข้ามาในถนน ไม่มีไฟถนนเจ้าของที่ดินจัดสรรไม่มาดูแล เคยแจ้งเจ้าของที่ดินจัดสรรแล้ว แต่ได้รับคำตอบว่า ให้ไปจัดการเอาเอง และได้เคยไปแจ้งที่เทศบาล ก็ได้รับ ตอบว่า เจ้าของที่ดินยังไม่ได้ยกให้เทศบาล จึงไม่สามารถดำเนินการอะไรให้ได้ ขอทราบว่าจะดำเนินการอย่างไรได้บ้าง

- ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอดไป โดยถนนในโครงการจะไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์และในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้ง ไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำไว้ หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคตลอดไปหรือเสื่อมความสะดวก ท่านอาจร้องเรียนต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้ตรวจสอบและดำเนินการกับผู้จัดสรรที่ดินที่ไม่ปฏิบัติตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้ หรือในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจ

ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็ได้

40. ต้องการโอนถนนในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ จะทำได้หรือไม่ อย่างไร

- การโอนถนนที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ไม่สามารถกระทำได้ในทันที เนื่องจากปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน หากต้องการพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต้องดำเนินการตามลำดับ ดังนี้
 - (1) แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าว ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
 - (2) หากไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรที่ดินได้ก็ให้ดำเนินการตาม คือ ผู้จัดสรรที่ดินต้องเสนอแผนงานวิธีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา และหากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดไม่อนุมัติแผนงานวิธีการที่เสนอ จึงสามารถดำเนินการตาม (3) คือ ผู้จัดสรรที่ดินขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

41. โครงการจัดสรรที่ดินระบุให้มีพื้นที่สำหรับจัดทำโรงเรียนอนุบาล ผู้จัดสรรจำเป็นจะต้องจัดทำเป็นโรงเรียนอนุบาลได้เพียงอย่างเดียวหรือไม่ จะทำประโยชน์อื่นได้หรือไม่ และถ้าที่ดินแปลงโรงเรียนอนุบาลนี้ มีผู้สนใจจะซื้อไปทำโรงเรียนอนุบาล ผู้จัดสรรจะสามารถโอนขายได้หรือไม่

- ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ข้อ 5.3 (1) กำหนดว่าในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้ง

โรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะ หรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น ในกรณีผู้จัดสรรที่ดิน มีความประสงค์ขอขายที่ดินแปลง โรงเรียนอนุบาลจะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อน และผู้ซื้อจะต้องดำเนินการโรงเรียนอนุบาลต่อไป

42. การยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอน ที่ดินแปลง สาธารณูปโภค พร้อมเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อไร และเป็นจำนวนเท่าไร ถ้าไม่ดำเนินการ จะมีผลอย่างไร ในกรณีที่ดินจัดสรรตามกฎหมายเก่า จะต้องดำเนินการเช่นเดียวกันหรือไม่

- จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ (ร้อยละเจ็ดของ สาธารณูปโภคที่ดำเนินการเสร็จแล้ว) เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ถ้าไม่ส่งมอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรก็จะไม่พินหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยผู้จัดสรรยังคงต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป
- 2. จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้กำหนดอัตราร้อยละของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการ ในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- 3. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ผู้จัดสรรไม่ต้องส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฯ ดังกล่าวมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้

43. การซื้อบ้านในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามกฎหมายกับการซื้อบ้านในโครงการที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย มีข้อแตกต่างกันอย่างไร

- การซื้อบ้านในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองในเรื่องต่าง ๆ เช่น ไม่ถูกเอาเปรียบในการทำสัญญาจะซื้อขาย เมื่อชำระเงินครบถ้วนแล้วจะต้องได้สิทธิ์ในที่ดินนั้น จะมีผู้รับผิดชอบในการ

จัดทำและดูแลสาธารณูปโภค รวมทั้งสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไปจัดการดูแลกันเอาได้

44. ผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคและค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ จากผู้ซื้อได้หรือไม่ หากมีการเรียกเก็บล่วงหน้าไปแล้ว จะต้องทำอย่างไร

- เป็นเรื่องการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ถ้ามีการจ่ายเงินดังกล่าวล่วงหน้าไปแล้ว หากผู้ซื้อประสงค์จะไต่ถาม ก็ต้องไปดำเนินการทางศาลต่อไป สำหรับค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ เช่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่ากระแสไฟฟ้าส่องทาง ผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

45. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหลักเกณฑ์และวิธีการในการดำเนินการอย่างไร

- มีหลักเกณฑ์ และวิธีการในการดำเนินการโดยสรุป ดังนี้
 1. จะต้องครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้แจ้งไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว
 2. ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการรวมตัวกันดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน โดยในหนังสือแจ้งต้องแนบบัญชีทรัพย์สินที่ผู้จัดสรรที่ดินจะโอนให้แก่นิติบุคคลไปด้วย
 3. ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการแจ้งให้จัดตั้งนิติบุคคลในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วัน และปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบในที่เปิดเผย ณ ที่ดินจัดสรร
 4. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อลงมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนไปจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลกับเจ้าหน้าที่ โดยมติทั้ง 3 เรื่องดังกล่าวต้องมีคะแนนเสียงจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ

5. ตัวแทนไปยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้ง ฯ กับเจ้าหน้าที่ และรับโอนทรัพย์สิน
สาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน

6. แจ้งผู้จัดสรรที่ดินให้โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลบ้านจัดสรร

46. หมู่บ้านที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถูกต้องกฎหมาย จะสามารถจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาจัดการดูแลกันเองได้หรือไม่

- ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายจัดสรรที่ดินได้ เนื่องจาก
เป็นหมู่บ้านที่ไม่ได้เข้ามาอยู่ในระบบจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แต่สามารถจัดตั้งนิติ
บุคคลตามกฎหมายอื่น หรือสหกรณ์ เพื่อมาบริหารจัดการภายในหมู่บ้านได้

47. บ้านที่อยู่รอบ ๆ โครงการจัดสรรที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินถูกต้องและได้ใช้สาธารณูปโภคของ
โครงการจัดสรรที่ดินตลอดมา เนื่องจากเข้าใจว่าอยู่ในหมู่บ้านเดียวกัน หากมีการจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรในส่วนที่ได้รับอนุญาตถูกต้องตามกฎหมาย บ้านที่อยู่รอบโครงการดังกล่าว จะเข้ามา
เป็นสมาชิกและใช้สาธารณูปโภคดั้งเดิม ได้หรือไม่

- บ้านที่ไม่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย บริเวณรอบโครงการที่ได้รับ
อนุญาตตามกฎหมายจะเข้ามาเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ แต่นิติ
บุคคล ฯ อาจกำหนดในข้อบังคับว่าให้บ้านดังกล่าว ใช้สาธารณูปโภคของ
โครงการได้ โดยชำระเงินตามอัตราค่าใช้จ่าย แต่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนใน
การบริหารจัดการนิติบุคคล ฯ

48. การนับคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดจะคิดอย่างไร

- คะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดเป็นไปตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
ของห้องชุดแต่ละห้องชุด

49. หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะ
สามารถถอดถอนก่อนครบวาระได้หรือไม่

- แม้จะยังไม่ครบวาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมสามารถประชุมเพื่อมีมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ตามมาตรา 48 (2) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

50. หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่เอาใจใส่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องมีสิทธิที่จะไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้หรือไม่

- เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ตามกฎหมายต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จะอ้างว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่เอาใจใส่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อจะไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้ หากเห็นว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่ปฏิบัติหน้าที่ ใดๆ ต้องไปว่ากล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่งต่างหาก

51. เจ้าของห้องชุดที่ไม่ได้อาศัยอยู่ในห้องชุด และเจ้าของโครงการที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยยังมีได้จำหน่ายห้องชุดมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่าย ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่

- ผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดโดยมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ว่าจะอาศัยอยู่ในห้องชุดหรือไม่ รวมทั้งเจ้าของโครงการที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดโดยยังมีได้จำหน่ายห้องชุดมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลางตาม มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

52. การประชุมเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ผิดข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการเพิกถอนอย่างไร

- จะต้องฟ้องให้ศาลสั่งเพิกถอนภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่มติดิที่ประชุม

53. ถนนภายในหมู่บ้านจัดสรร จะถือเป็นทางสาธารณประโยชน์ หรือไม่ (ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) เพราะทางเทศบาลไม่ยอมเข้ามาซ่อมแซมถนนให้โดยอ้างว่าไม่ใช่ถนนสาธารณะ

- ถนนภายในโครงการจัดสรรที่ดิน เป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ตกอยู่ในภาวะจำยอมแก่ที่ดินจัดสรร และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับ โอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่

จะบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่น ที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากการบำรุงรักษาถนนสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินและโอนถนนสาธารณูปโภคให้เป็นถนนสาธารณะได้ก็ต่อเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นภายในกำหนดเวลา แต่ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถดำเนินการ จัดตั้งนิติบุคคลฯ ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดได้แล้วผู้จัดสรรที่ดินได้เสนอรูปแบบวิธีการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน แต่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ไม่อนุมัติ ผู้จัดสรรที่ดินจึงจะมีสิทธิจดทะเบียนโอนที่ดิน (ถนน) อันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

54. ขอรบายว่า “การอายัดที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดิน คืออะไร และที่ดินอยู่ต่างจังหวัด

จะมีหนังสือแจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ให้อายัดที่ดินได้หรือไม่ ถ้าไม่ได้ต้องดำเนินการอย่างไร

- การอายัดที่ดิน ตามมาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งผู้ที่ขออายัดได้ต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ และประเด็นที่ขออายัดจะต้องยังไม่มีการยื่นคำฟ้องต่อศาล ถ้าได้มีการยื่นคำฟ้องต่อศาลแล้วไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
2. สำหรับวิธีการในการขออายัด ผู้ขออายัดต้องนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัดไปยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เช่น จะขออายัดที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดชัยนาทเพื่อไปฟ้องศาลบังคับให้เจ้าของที่ดินโอนที่ดินให้กับตนตามสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้ขออายัดก็ต้องนำสัญญาจะซื้อจะขายที่เจ้าของที่ดินทำไว้กับผู้ขออายัดไปยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยนาท ไม่อาจยื่นคำขออายัด ณ สำนักงานที่ดินอื่นได้ และการที่ผู้ขออายัดจะมีหนังสือแจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอให้อายัดหรือระงับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินโดยมิได้ไปยื่นคำขออายัดให้ถูกต้องตามกฎหมาย ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับอายัดได้เช่นเดียวกัน อนึ่ง การอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะสิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัดที่ดิน และจะขออายัดที่ดินในกรณีเดียวกันซ้ำอีกไม่ได้

55. ขอรบายว่า “จำนอง” กับ “ขายฝาก” ต่างกันอย่างไร เพื่อประกอบการตัดสินใจที่จะกู้เงินนำไป

เป็นทุนทำธุรกิจบางอย่าง

- “จำนอง” คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง ส่วน “ขายฝาก” คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ฉะนั้น ข้อแตกต่างที่สำคัญของสัญญาจำนองกับสัญญาขายฝากที่ควรทราบจึง มีดังนี้
1. “จำนอง” กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองไม่โอนไปยังผู้รับจำนอง จึงไม่ต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้ผู้รับจำนอง แต่ “ขายฝาก” กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก จึงต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้รับซื้อฝาก

2. จำนองไม่ต้องกำหนดระยะเวลาไถ่ถอน หากไม่ชำระหนี้ ผู้รับจำนองจะยึดทรัพย์สินที่จำนองมาเป็นของตนไม่ได้ในทันทีจะต้องฟ้องบังคับจำนอง แต่ขายฝากมีกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่ไถ่ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ในสัญญา ผู้ขายฝากหมดสิทธิที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนมาเป็นของตน หากตกลงจะคืนที่ดินกันภายหลังครบกำหนดแล้ว ก็ต้องเป็นเรื่องซื้อขายที่ดิน ไม่ใช่ไถ่ถอนจากการขายฝากอีก

3. การจดทะเบียนจำนองเสียดำเนินค่าธรรมเนียมร้อยละ 1 จากวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท ถ้าเป็นการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนดเสียดำเนินค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.5 ของวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท และไม่เสียภาษีอากร แต่สำหรับการจดทะเบียนขายฝากเสียดำเนินค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 จากราคาประเมินทุนทรัพย์ และเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรด้วย

56. ต้องการรับมรดกที่ดินของมารดาซึ่งไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้และไม่มีผู้จัดการมรดกจะต้องดำเนินการและเสียดำเนินค่าธรรมเนียมอย่างไร

- วิธีดำเนินการ ในการขอรับมรดกของมารดาให้ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกนำหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หลักฐานที่แสดงว่าเจ้ามรดกถึงแก่กรรม และหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดก เช่น มรณะบัตร ทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัว สูติบัตร หลักฐานการสมรส ฯลฯ ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินที่จะขอรับมรดกตั้งอยู่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามที่ขอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำการประกาศมีกำหนด 30 วัน หากไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านภายในเวลาที่ประกาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ กรณีที่เจ้ามรดกมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน เช่น ตามคำถาม เจ้ามรดกมีบุตรหลายคน มีคู่สมรส และบิดามารดาของเจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่ บุคคลที่กล่าวถึงเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกของมารดาที่เสียชีวิตทั้งสิ้น ดังนั้นหากทายาทบางคนจะขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ก็จะต้องนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนไปให้ถ้อยคำยินยอมหรือนำหลักฐานแสดงว่าไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวขึ้นไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนให้ตามที่ขอ แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนไปให้ถ้อยคำยินยอมหรือไม่สามารถนำหลักฐานแสดงการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้และต้องยกเลิกคำขอไป หากจะขอให้จดทะเบียนโอนมรดกให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วนให้ไปเท่าที่ผู้ขอมีสิทธิอยู่เท่านั้น

2. ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนโอนมรดกเฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส จะเสียดำเนินค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.5 (ร้อยละห้าสิบสตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์

57. ขอรทราบว่า บ้านอยู่กรุงเทพฯ ต้องการขายโฉนดที่ดินที่ต่างจังหวัด ถ้าไม่ต้องไปทำเรื่องซื้อขายที่ต่างจังหวัดจะได้หรือไม่ เพราะถ้าไปต้องกลางนหลายวัน

- กรณีที่ดินอยู่ต่างจังหวัดและไม่สะดวกที่จะต้องเดินทางไปยื่นคำขอจดทะเบียนยังพื้นที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ผู้ขอจดทะเบียนสามารถเลือกใช้บริการของจดทะเบียน ณ งานจดทะเบียนกลางซึ่งตั้งอยู่ภายในบริเวณกรมที่ดิน หรือที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งใดแห่งหนึ่งก็ได้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือการรังวัด ซึ่งเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนไว้แล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยเรื่องราวและเอกสารต่าง ๆ ไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินเขตพื้นที่ดำเนินการจดทะเบียน เมื่อจดทะเบียนแล้วจะส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยเรื่องราวเอกสารต่าง ๆ คืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ แต่ถ้ามีเหตุขัดข้องจะแจ้งให้ทราบ เมื่อตามคำถามเป็นการขายที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิเป็นโฉนดที่ดินซึ่งไม่ต้องทำการประกาศ หรือรังวัด ผู้ซื้อผู้ขายจึงสามารถนำโฉนดที่ดินและเอกสารอื่น ๆ เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส หนังสือยินยอมของกลุ่มสมรส เป็นต้น ไปยื่นคำขอจดทะเบียนขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งที่กำลังข้างต้นได้

58. จะไถ่ถอนจำนองที่ดินแต่ไม่วางไปจดทะเบียน มีคนแนะนำว่าสามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปทำแทนได้ แต่บางคนก็บอกว่าไม่ควรมอบควรไปเอง จึงอยากจะขอคำแนะนำว่าถ้าไม่ไปดำเนินการเองแต่จะมอบให้ผู้อื่นไปจัดการไถ่ถอนจำนองแทนทำอย่างไรจึงจะปลอดภัย

- การมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทน ผู้มอบอำนาจควรกรอกข้อความลงในหนังสือมอบอำนาจให้ครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์ก่อนลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ อย่าลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจหรือกระดาษเปล่าที่ยังไม่ได้กรอกข้อความเป็นอันขาด และผู้รับมอบอำนาจควรเป็นผู้ที่ไว้วางใจได้เท่านั้น

59. ต้องการขอทราบราคาประเมินของโฉนดที่ดินเพื่อนำไปเป็นหลักทรัพย์ประกันตัวผู้ต้องหา แต่บ้านที่อยู่ในขณะนี้กับที่ดินที่จะขอราคาประเมินอยู่คนละจังหวัด จะทำอย่างไรเพราะกลัวประกันตัวไม่ทันจะติดเสารอาทิศย์

- เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎรในการขอหนังสือรับรองราคาประเมินเพื่อการนำไปใช้อ้างอิงในการขอลปล่อยชั่วคราวผู้ต้องหาหรือจำเลย กรมที่ดินได้เปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินที่มีความประสงค์จะขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อนำไปใช้อ้างอิงดังกล่าวสามารถยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด

สาขาทุกแห่ง ตามคำถามเจ้าของที่ดินจึงสามารถนำโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เห็นว่าสะดวกที่สุดได้ โดยไม่ต้องเดินทางไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

60. ต้องการนำเงินไปชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนขายฝากโฉนดที่ดิน แต่ผู้รับซื้อฝากอยู่ต่างประเทศ จะทำอย่างไร เพราะใกล้หมดกำหนดเวลาขายฝากแล้ว

- กรณีผู้ขายฝากต้องการนำเงินไปชำระหนี้ให้กับผู้รับซื้อฝากเพื่อไถ่ถอนขายฝากที่ดิน แต่ไม่สามารถนำเงินที่เป็นเงินไปชำระแก่ผู้รับซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ผู้ขายฝากสามารถนำเงินดังกล่าวไปวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาขายฝากโดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ได้ที่สำนักงานบังคับคดี เมื่อผู้ขายฝากดำเนินการดังกล่าวแล้วจะมีผลให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) นับแต่เวลาที่วางทรัพย์อันเป็นเงินไป เมื่อวางทรัพย์แล้วผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ควรนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมโฉนดที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แต่ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินมาเนื่องจากโฉนดอยู่กับผู้รับซื้อฝากที่ต่างประเทศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะหมายเหตุกักตุนไว้ในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและลงบัญชีอัยคดีให้ทราบถึงกรณีวางทรัพย์ เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ต่อไป

61. ไม่ใช่ญาติกันสามารถจดทะเบียนให้ที่ดินแก่กันได้หรือไม่ ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ เมื่อให้แล้วสามารถเรียกคืนได้หรือไม่

- ถึงแม้ว่าผู้ให้และผู้รับให้มิได้เกี่ยวข้องเป็นญาติพี่น้องกัน แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นการให้กันจริง และไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ และการให้กันโดยเสน่หาเช่นนี้ ผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้อาจเรียกคืนการให้เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤติน่ารุณได้ เมื่อถอนคืนการให้แล้ว ผู้รับให้จะหมดสิทธิในที่ดินและต้องส่งคืนที่ดินแก่ผู้ให้ การให้ในกรณีเช่นนี้จะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะก็ต่อเมื่อขณะยกให้ ผู้ให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินมายังไม่เกิน 5 ปี

62. ผู้จัดการมรดกจะขายบ้านและที่ดิน การขายจะต้องได้รับความยินยอมจากทายาทหรือไม่ หากเกรงว่าผู้จัดการมรดกจะนำที่ดินไปขาย ทายาทสามารถยื่นคำขออายัดที่ดินไว้ก่อนได้หรือไม่

- กรณีที่มีการตั้งผู้จัดการมรดกเพื่อจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้ตายแล้ว อำนาจจัดการทรัพย์สินมรดกย่อมตกอยู่กับผู้จัดการมรดกเพียงผู้เดียว ทายาทของผู้ตายไม่มีสิทธิที่จะจัดการทรัพย์สินมรดกอีกต่อไป (เว้นแต่เป็นผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมและพินัยกรรมกำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น) ดังนั้น หากผู้จัดการมรดกซึ่งเป็นทายาทอยู่ด้วยจะขายบ้านและที่ดินเพื่อนำเงินมาแบ่งปันให้กับทายาท หรือนำเงินไปชำระหนี้ให้กองมรดกย่อมสามารถกระทำได้ ถือเป็นจัดการทรัพย์สินมรดกโดยทั่วไปของผู้จัดการมรดกโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากทายาทอื่นแต่อย่างใด ซึ่ง ถ้าทายาทอื่นเห็นว่าการจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้จัดการมรดกไม่เป็นธรรมกับทายาท ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเอา กับผู้จัดการมรดกต่อไป ส่วนเรื่องการขออายัดที่ดินนั้น ทายาทของผู้ตายถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินมรดกของผู้ตายย่อมขออายัดได้ โดยนำหลักฐานการเป็นทายาทไปยื่นขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยมีต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปด้วย อย่างไรก็ตามการขออายัดนั้นจะต้องขออายัดเพื่อไปฟ้องให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามมาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีผลเพียงแค่ 30 วัน นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัดเท่านั้น

63. เจ้ามรดกเป็นผู้มีชื่อในที่ดิน ส.ค.1 หากทายาทจะโอนมรดกจะสามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร

- ส.ค.1 เป็นเพียงแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน ซึ่งผู้แจ้งการครอบครอง (ผู้มีชื่อตาม ส.ค.1) จะมีเพียงสิทธิครอบครองและเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น มิได้มีกรรมสิทธิในที่ดินแต่อย่างใด การโอนสิทธิครอบครองในที่ดิน ส.ค.1 จึงกระทำได้โดยส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้รับโอน ดังนั้น กรณีตามคำถาม หากเจ้ามรดกผู้มีชื่อตาม ส.ค.1 ถึงแก่ความตาย ที่ดินดังกล่าวย่อมตกทอดแก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคน และเมื่อทายาทของเจ้ามรดกได้เข้าไปครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องกันมาทายาทดังกล่าวก็ย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น และสามารถนำ ส.ค.1 มายื่นคำขอเพื่อออกเอกสารสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมายเว้นแต่ในการครอบครองของทายาทนั้น ครอบครองแทนทายาทคนอื่นด้วย เช่นนี้ ทายาทคนนั้นก็จะได้สิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว ฉะนั้น การขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินต้องขอออกรวมกับทายาทอื่นด้วย

64. สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามหลักฐาน ภ.บ.ท.5 สามารถจดจำนองได้หรือไม่

- ตามหลักกฎหมายเรื่องจำนอง ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองและทรัพย์สินที่จำนองได้คือ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น ดังนั้น อาคารโรงเรือนบนที่ดิน ภ.บ.ท.5 จึงสามารถจำนองได้ แต่ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของอาคาร โรงเรือนนั้นด้วย

65. แม่ต้องการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ยกให้กับลูกไปเมื่อ 10 ปีที่แล้ว โดยขณะนี้ลูกยังเป็นผู้เยาว์สามารถทำได้หรือไม่ และมีขั้นตอนอย่างไร ติดต่อหน่วยงานไหน มีค่าใช้จ่ายอย่างไร

- กรณีแม่ต้องการขายบ้านและที่ดินของลูกซึ่งเป็นผู้เยาว์จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1574 (1) เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตแล้วให้ผู้ซื้อผู้เยาว์และผู้ใช้อำนาจปกครองนำคำสั่งศาล พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้เยาว์ ผู้ซื้อ และผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์ (บิดาและมารดา) ไปติดต่อ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยในการจดทะเบียนขายจะเสียค่าใช้จ่ายเป็น ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท ค่าจดทะเบียนร้อยละ 2 บาท จำนวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย จำนวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ อาคารเสถมปร้อยละ 0.5 จำนวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาขายแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน

66. การโอนลอยที่ดินคืออะไร มีวิธีการดำเนินการอย่างไร แตกต่างกับการจำนองอย่างไร

- การโอนลอยที่ดินไม่มีบัญญัติไว้ในกฎหมาย ตามคำถามเข้าใจว่าเป็นเรื่องของบุคคล 2 ฝ่ายตกลงโอนที่ดินกันโดยฝ่ายผู้โอนเซ็นหนังสือมอบอำนาจมอบไว้แก่ผู้รับโอน ซึ่งการโอนเช่นนี้ไม่ถือว่าเป็นการโอนที่ถูกต้องตามกฎหมาย การโอนที่ถูกต้อง ผู้โอนและผู้รับโอนต้องนำเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินพร้อมด้วยเอกสารต่าง ๆ (เปิดดูในเว็บไซท์กรมที่ดิน) ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ ส่วนการจำนองเป็นกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนองกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินยังคงอยู่กับผู้จำนอง ตามนัยมาตรา 702 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และทรัพย์สินที่จำนองได้แก่อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ๆ และสังหาริมทรัพย์ บางอย่างตามที่ระบุในมาตรา 703

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การจำนองที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องเป็นการจำนองอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ได้แก่ ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ตามมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

67. ย้ายยกที่ดินให้หลาน จะเสียค่าใช้จ่ายแตกต่างกับยกให้ลูกหรือไม่ การยกให้จะเสียค่าใช้จ่าย

น้อยกว่าการโอนมรดกหรือไม่ มีข้อดีข้อเสียแตกต่างกันอย่างไร

- การยกที่ดินให้ลูกหรือยกให้หลานที่เป็นผู้สืบสันดานโดยตรง จะเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ 50 สตางค์ จากราคาประเมิน และเสียค่าอากรแสตมป์ร้อยละ 50 สตางค์ จากราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างไรจะสูงกว่า ส่วนภาษีหัก ณ ที่จ่าย ในการยกให้หลานจะเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร แต่หากยกให้ลูกโดยชอบด้วยกฎหมาย จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้
- 2. การยกให้กับการโอนมรดกต่างกันในเรื่องที่จริง กล่าวคือ ถ้าเป็นการให้ เป็นกรณีที่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ผู้ให้) ยังคงมีชีวิตอยู่ ส่วนการโอนมรดกเป็นเรื่องที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (เจ้ามรดก) ได้ถึงแก่กรรมแล้วและทรัพย์สินต่าง ๆ ของผู้ตายจะเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาท ซึ่งมีทั้งทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรม และทายาทเหล่านี้จึงมาขอโอนมรดกตามขั้นตอนของกฎหมาย ซึ่งในการโอน ถ้าเป็นการให้หรือโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ผู้ขอจะเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ 50 สตางค์ ตามราคาประเมิน สำหรับภาษีอากร หากเป็นการโอนมรดกไม่มีกรณีต้องเสียแต่อย่างใด แต่หากเป็นการให้ต้องเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร เว้นแต่การให้ระหว่างบิดา มารดา กับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย จะได้รับยกเว้นภาษี

68. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินสามารถที่จะนำที่ดินหรือห้องชุดออกให้เช่าเพื่อหาประโยชน์ได้หรือไม่ หากเช่าเกินกำหนด 3 ปี ผู้ทรงสิทธิเก็บกินสามารถดำเนินการจดทะเบียนเช่าได้หรือไม่ อย่างไร

- ขอเรียนว่า กรณีที่เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของห้องชุดได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่บุคคลใดแล้ว บุคคลนั้นในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินย่อมมีสิทธิที่จะเช่าครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์จาก

ที่ดินหรือห้องชุดดังกล่าวรวมถึงมีอำนาจจัดการทรัพย์สินที่ได้สิทธิเก็บกินด้วย ซึ่งสิทธิตามที่กล่าวไว้หมายถึงสิทธิที่จะนำที่ดินหรือห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่าเพื่อหาประโยชน์ให้แก่ตนได้ และหากเป็นการเช่าที่มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี ผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เช่นเดียวกัน

69. เดิมที่ดินแปลงหนึ่งอยู่ติดริมน้ำ ใช้นั้นนาของที่ดินแปลงหน้าเป็นทางเข้า – ออกสู่ถนน มา 20 กว่าปี

ปัจจุบัน เจ้าของที่นา (คันทนา) ได้อนุญาตให้ทำถนนกว้างประมาณ 2 เมตร ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงหน้า (ที่นา) จะปิดทางเข้า – ออก หรือ ทำให้ทางแคบลงเหลือ 1 เมตร จะมีสิทธิทำได้หรือไม่

- ก่อนอื่นขอทำความเข้าใจก่อนว่า ทางภาระจำยอมนั้นอาจได้มาโดยนิติกรรมและโดยอายุความ การได้โดยนิติกรรมนั้นเป็นกรณีที่มีการตกลงกันให้เป็นภาระจำยอมซึ่งการตกลงอาจเรียกเรื่องค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้แล้วแต่การตกลงกัน แต่ที่สำคัญต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นก็ไม่บริบูรณ์ ใช้นั้นบุคคลภายนอกไม่ได้ แต่ใช้นั้นระหว่างคู่กรณีได้ ส่วนการได้มาโดยอายุความ เป็นการได้มาเพราะเหตุ การได้ใช้นั้นโดยสงบ เปิดเผย เจตนาจะให้ใช้ได้ทางจำยอมเป็นเวลา 10 ปี ซึ่งเรียกว่าได้มาโดยปรบภัย แต่การใช้นั้นที่ดินผ่านทางโดยอาศัยการคุ้นเคยหรือได้รับอนุญาตให้ใช้นั้นไม่เรียกว่าปรบภัย เมื่อตามคำถามการเดินทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเกิดขึ้นจากความยินยอมของเจ้าของที่นา และมีได้ไป จดทะเบียนภาระจำยอม แม้จะใช้นั้นติดต่อกันมากกว่า 20 ปีแล้ว ก็ไม่ทำให้ที่นาที่ใช้นั้นเป็นทางผ่านตกเป็น ภาระจำยอมแก่ที่นาได้ เจ้าของที่นาจึงมีสิทธิที่จะปิดทางหรืออนุญาตให้ใช้นั้นทางกว้างเพียง 1 เมตรได้ อย่งไรก็ดี หากการที่เจ้าของที่นาปิดทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทำให้ที่นาไม่มีทางสู่ถนนสาธารณะได้เลย ท่านอาจขอให้เจ้าของที่นาเปิดทางจำเป็นได้แต่ท่านต้องจ่ายค่าทดแทน ถ้าเจ้าของที่นาไม่ยอมเปิดทางก็จะต้องฟ้องคดีต่อศาลต่อไป

70. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปทำการแทนได้หรือไม่ ใช้แบบพิมพ์อะไร

- หากผู้ทำนิติกรรมไม่สามารถไปทำนิติกรรมด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้บุคคลที่รู้เห็นเกี่ยวกับการทำนิติกรรม นั้นไปดำเนินการแทนได้ โดยใช้แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน หรือ พิมพ์/เขียน ในกระดาษทั่วไปที่มีเนื้อหาสาระครบถ้วนเช่นเดียวกับแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน

71. การให้ที่ดินแก่ทางราชการ จะต้องเสียค่าใช้จ่ายโอนให้หรือไม่

- การให้ที่ดินแก่ทางราชการ โดยไม่มีค่าตอบแทนได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม และภาษีแต่เสียอากร

72. การครอบครองที่ดินมีโฉนดของบุคคลอื่นโดยสงบ เปิดเผย เจตนา เป็นเจ้าของเกิน 10 ปี จะขอจดทะเบียนโอนเป็นเจ้าของได้ทันทีหรือไม่

- ไม่ได้ จะต้องไปร้องขอต่อศาล ให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้ครอบครองฯ ได้กรรมสิทธิ์โดย ครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เสียก่อน จึงจะสามารถนำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดไปลงทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินต่อไป

73. ผู้เยาว์ สามารถขายที่ดินด้วยตนเอง โดยลำพังได้หรือไม่

- ไม่ได้ จะต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง ร้องขอต่อศาล ให้ศาลอนุญาต ให้ขายที่ดินของผู้เยาว์เสียก่อน แล้วผู้ใช้อำนาจปกครอง จึงนำคำสั่งศาลดังกล่าวไปขอจดทะเบียนโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

74. ผู้จัดการมรดก ขายที่ดินได้หรือไม่

- ได้ แต่ต้องมีทายาทมากกว่า 1 คน และเป็นการขายเพื่อนำเงิน ไปแบ่งปันระหว่างทายาท หรือเพื่อชำระหนี้ของเจ้ามรดก และเจ้ามรดกไม่ได้ทำนิติกรรมยกทรัพย์สินเฉพาะเจาะจง ให้แก่ผู้ใดได้

75. จดทะเบียนจำนองเสียดำใช้จ่ายจำนวนเท่าใด

- การทะเบียนจำนอง ในการให้สินเชื่อทั่วไป เสียดำค่าธรรมเนียมร้อยละ 1 ตามทุนทรัพย์จำนอง แต่หากเป็นสินเชื่อเพื่อการเกษตร เสียดำค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.5 ตามราคาทุนทรัพย์จำนอง

-

76. มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับบุคคลอื่น จำนองเฉพาะส่วนของตนเองได้หรือไม่ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมหรือไม่

- เจ้าของร่วมสามารถขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนเองได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลอื่นที่เป็นเจ้าของร่วมแต่อย่างใด

77. บุคคลทั่วไปไม่สามารถตรวจสอบว่าบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงใดได้หรือไม่

- ไม่ได้ เพราะเป็นข้อมูลส่วนบุคคลที่เปิดเผยไม่ได้ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ ยกเว้นบุคคลนั้นเป็นเจ้าของนี้ ตามคำพิพากษาถึงที่สุด จะสามารถขอตรวจสอบการถือกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้

78. ผู้รับจำนองที่ดินตาย และมีผู้จัดการมรดก สามารถขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง ให้แก่ ผู้จำนองได้หรือไม่ จะต้องโอนมรดกผู้รับจำนองก่อนหรือไม่

- สามารถไถ่ถอนจำนองให้แก่ผู้จำนองได้โดยไม่ต้องโอนมรดกผู้รับจำนอง

79. ขายที่ดินที่เป็นสินส่วนตัว จะต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรสหรือไม่

- ไม่ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรส สามารถทำนิติกรรมได้โดยลำพัง

80. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน สามารถทำที่สำนักงานที่ดินใดได้บ้าง

- การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ไม่ต้องมีการรังวัด หรือการประกาศ สามารถยื่นคำขอต่างสำนักงานที่ดินได้ทุกสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ หรือสำนักงานทะเบียนที่ดินกลาง กรมที่ดิน

81. โอนที่ดิน น.ส. 3 ก. กับที่ดินที่มีโฉนดเสียค่าใช้จ่ายเท่ากันหรือไม่

- การโอนที่ดิน ที่มี น.ส.3 หรือ โฉนดที่ดินต้องชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ตามที่กฎหมายกำหนดในอัตราเดียวกัน

82. หากสมมุติว่าที่ดินของเราเกิดน้ำท่วมหรือหาหลักเขตไม่พบเราจะต้องทำอย่างไร

- ให้ไปยื่นคำขอรังวัดขอบเขต เอกสารหลักฐานที่ต้องนำไปติดต่อสำนักงานที่ดิน คือ
 1. โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินพร้อมถ่ายสำเนา 1 ชุด
 2. สำเนาทะเบียนบ้านบัตรประจำตัวประชาชน

83. โฉนดที่ดินสูญหายจะต้องทำอย่างไร

- ให้มาดำเนินการขอออกใบแทนโดยนำหลักฐาน
 1. สำเนาทะเบียนบ้าน, บัตรประจำตัวประชาชน
 2. หลักฐานการแจ้งความ
 3. พยานบุคคลที่เชื่อถือได้ 2 คน เช่น กำนัน, ผู้ใหญ่บ้าน
 4. ต้องประกาศ 30 วัน

84. หากเราไม่สะดวกที่จะไปทำนิติกรรมด้วยตนเองจะทำอย่างไร

- ใช้หนังสือมอบอำนาจ โดยกรอกหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลใดไปทำการแทน
ข้อควรระวัง ให้เรากรอกหนังสือมอบอำนาจให้เรียบร้อยเพื่อให้ตรงตามความประสงค์ของเราแล้ว ก่อนลงลายมือชื่อมอบอำนาจ

การรังวัดที่ดิน

85. ขอตราบระยะเวลาการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดจนถึงวันรับโฉนดที่ดินจะใช้เวลาทั้งสิ้นกี่วัน

- กรณีการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย หากไม่มีเหตุขัดข้อง จะใช้เวลาดำเนินการ นับแต่วันรังวัดถึงวันรับโฉนดที่ดิน ใช้เวลารวมทั้งสิ้นประมาณ 64 วันทำการ

86. ขอตราบระยะเวลาการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดจนถึงวันรับโฉนดที่ดินจะใช้เวลาทั้งสิ้นกี่วัน

- กรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน หากไม่มีเหตุขัดข้อง จะใช้เวลาดำเนินการ นับแต่วันรังวัดถึงวันรับโฉนดที่ดิน ใช้เวลารวมทั้งสิ้นประมาณ 32 วันทำการ

87. การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายหรือการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เจ้าของที่ดินมีข้อสงสัยว่าการนำชี้แนวเขตและปักหลักเขตที่ดินเป็นหน้าที่ใคร?

- ผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงมีหน้าที่ในการนำชี้แนวเขตที่ดิน แต่การปักหลักเขตที่ดิน ผู้ขอมีหน้าที่ปักหลักเขตต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัด

88. กรณีได้มีการรังวัดปักหลักเขตที่ดินและต่อมามีการยกเลิกคำขอ ผู้ใดมีหน้าที่ในการถอนหลักเขตที่ดินและดำเนินการอย่างไร

- ผู้ขอมีหน้าที่ถอนหลักเขตส่งคืนสำนักงานที่ดินและแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบด้วย

89. ขอตราบหลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด) ว่ามีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

- การเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด) จะเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย และไม่มีกรณีเรียกเพิ่ม ยกเว้นค่าธรรมเนียมการรังวัดและค่าหลักเขตที่ดินอาจเรียกเพิ่มเติมหรือเหลือคืน ทั้งนี้สามารถตรวจสอบเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด) ได้ ณ ฝ่ายรังวัด ของสำนักงานที่ดินในท้องที่นั้น

90. การส่งหนังสือแจ้ง เจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตที่ดินเป็นหน้าที่ของใคร

- สำนักงานที่ดินฯจะเป็นผู้ส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงนามรับรองเขตที่ดิน เว้นแต่กรณีที่ดินติดต่อกับที่ดินสาธารณประโยชน์หรือที่ดินของส่วนราชการ ผู้ขอจะต้องไปติดต่อกับผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินนั้น เพื่อนัดหมายเรื่องการเดินทาง ก่อนวันทำการรังวัด 7 วัน

91. ในวันทำการรังวัดผู้ขอรังวัดจะต้องมารับช่างรังวัด ณ สำนักงานที่ดิน หรือไม่

- เมื่อถึงวันทำการรังวัด ช่างรังวัดจะเดินทางไปพบกับผู้ขอรังวัด ณ สถานที่นัดหมาย เช่น บ้านกำนันบ้านผู้ใหญ่บ้าน วัดหรือโรงเรียน ซึ่งการจะนัดพบช่างรังวัดที่ใดให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ขอรังวัด

92. กรณีโฉนดที่ดินหรือ น.ส.3 มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน ในวันทำการรังวัดผู้มีชื่อทุกคนจะต้องไปพร้อมกันเพื่อร่วมนำรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหรือไม่

- การรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินหรือ น.ส.3 ต้องไปพร้อมกันเพื่อร่วมกันนำรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม หากไม่สามารถมาได้จะมอบให้บุคคลใดไปทำการแทนก็ได้

93. ในวันทำการรังวัดเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ไม่สามารถตกลงแนวเขตกันได้ จะมีขั้นตอนและวิธีการดำเนินการอย่างไร

- ช่างผู้ทำการรังวัดจะให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง นำชี้เขตในส่วนที่พิพาทเพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน จากนั้นเจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการสอบสวนไล่เกลี้ย ตามนัยมาตรา 69 ทวิวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

94. เมื่อยื่นคำขอรังวัดแล้ว สำนักงานที่ดินจะสามารถนัดทำการรังวัดได้ภายในกี่วัน

- กรมที่ดินมีนโยบายให้สำนักงานที่ดินฯ ทุกแห่งทั่วประเทศ สามารถกำหนดนัดวันทำการรังวัดให้ผู้ขอได้ ภายใน 30 วัน

95. เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนไปทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

- ไม่ได้ เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนดำเนินการรังวัดได้ เฉพาะคำขอรังวัดประเภทการสอบเขต แบ่งแยก และรวม โฉนดที่ดิน เท่านั้น

96. กรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคน การลงนามรับรองแนวเขตที่ดินจะดำเนินการอย่างไร

- การลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นผู้ลงชื่อ หากที่ดินแปลงใดมีชื่อหลายคนคนหนึ่งคนใดจะเป็นผู้ลงชื่อก็ได้

97. หลักเขตสำหรับปักหมยเขตเกี่ยวกับที่ดิน มีกี่ชนิด

- มี 2 ชนิด คือ 1 หลักเขตที่ดินชนิดคอนกรีต ใช้สำหรับปักหมยเขตที่ดินที่เป็นพื้นดิน 2 หลักเขตที่ดินชนิดโลหะใช้สำหรับปักหมยเขตที่ดินบนพื้นที่ที่ไม่สามารถปักหลักเขตคอนกรีตได้

98. การรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือแจ้งแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ลงนามรับรองแนวเขต สำนักงานที่ดินฯ จะดำเนินการอย่างไร

- กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือแจ้งแล้วแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ขอ โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

99. การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือแจ้งแล้วแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ลงนามรับรองแนวเขต สำนักงานที่ดินฯ จะดำเนินการอย่างไร

- กรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่แตกต่างจากเดิม ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวางชี้แนวเขตแล้วแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่คัดค้านการรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินจะมีหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด ภายในกำหนด 30 วัน โดยส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายในกำหนด

ดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้แก่มือขอรังวัด โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

100. หากต้องการจะขอตัดทิวการรังวัดจะทำได้หรือไม่ กรณีใดบ้าง และมีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร

- ขอรังวัดตัดทิวดำเนินการได้ ในกรณีเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดที่มีความเดือดร้อนจำเป็นจริง ๆ หากไม่นัดรังวัดให้จะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมาก มีขั้นตอนในการดำเนินการให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนผู้ขอและผู้เกี่ยวข้องให้ได้ข้อเท็จจริง ผู้ขอต้องมีเหตุผลแสดงให้เห็นว่ามีความจำเป็นเดือดร้อน ทั้งนี้ต้องมีเอกสารประกอบการสอบสวนด้วย แล้วเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาตต่อไป

101. ในการขอรังวัด สามารถระบุตัวช่างฯ ได้ตามต้องการหรือไม่

- ไม่ได้ ต้องนัดรังวัดเรียงไปตามลำดับ

102. กรณีที่ตั้งผู้แทนไปรับรองแนวเขต หากเกิดการผิดพลาดในการชี้แนวเขต เจ้าพนักงานที่ดินสามารถแก้ไขได้หรือไม่

- การผิดพลาดในการชี้แนวเขต เจ้าพนักงานที่ดินสามารถแก้ไขได้โดยพิจารณาเป็น 2 กรณี
กรณีที่ 1 เรื่องรังวัดอยู่ในขั้นตอนดำเนินการรังวัด สามารถดำเนินการแก้ไขได้โดยแจ้งให้ช่างรังวัดผู้นั้นทราบ
กรณีที่ 2 เรื่องรังวัดได้ดำเนินการจดทะเบียนไปแล้ว หรือรับโฉนดที่ดินไปแล้ว ถ้าเจ้าพนักงานที่ดินรายใดเห็นว่า แนวเขตที่ดินของตนไม่ถูกต้อง ก็สามารถยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดินของตนได้

103. หากเราต้องการจะหล่อหลักเขตของกรมที่ดินไปปักไว้เองจะทำได้หรือไม่

- การหล่อหลักเขตไปปักไว้เอง ไม่สามารถจะดำเนินการได้

104. การอุทธรณ์ค้ำมัดจำรังวัดทำได้หรือไม่ มีขั้นตอนในการดำเนินการอย่างไร

- การอุทธรณ์ค้ำมัดจำรังวัด กระทำไม่ได้เพราะเป็นค่าใช้จ่ายในการรังวัด ซึ่งจัดทำขึ้นโดยระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ค่าใช้จ่ายเป็นค่าจ้างพาหนะ ค่าจ้างคนงาน ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ค่าส่งหนังสือแจ้งข้างเคียง) ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายจริง