

การสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด

● ความหมาย

๑. “การสอบเขต” หมายถึง การรังวัดตรวจสอบแนวเขตโฉนดที่ดินหรือการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินตามที่ได้ครอบครองอยู่จริง

๒. “การแบ่งแยก” หมายถึง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงต่างหาก

๓. “การรวมโฉนด หรือการรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์” หมายถึง การรังวัดรวมที่ดินจำนวนตั้งแต่สองแปลงขึ้นไปโดยให้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑, ๖๖, ๖๙, ๖๙ ทวิ, ๗๐ และ ๗๙

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ว่าด้วยการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองเขต

- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๔๓๙ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๔๓๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๘๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๔๙๙
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๓
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๐๔
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔

- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๓
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการให้ใช้บัญชีรับเรื่องรังวัดและแจ้งผู้ขอมาดำเนินการ (บ.ท.ด.๗๑) พ.ศ. ๒๕๓๐
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗, (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๔ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๔
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัดและการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๔๗
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจเลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอ และตราประทับ พ.ศ. ๒๕๕๔
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕

● การสอบเขตที่ดิน

● สารสำคัญ

- การรังวัดสอบเขตที่ดินซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งคนใดนํ้าทำการสอบเขตโฉนดที่ดินโดยไม่ต้องมีหนังสือมอบฉันทะของคนอื่นไปก่อนได้ แต่ถ้าปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินหรือเขตที่ดินที่ทำการสอบเขตใหม่คลาดเคลื่อนไปจากเดิม จึงให้จัดการติดต่อให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนได้มีการ

ยินยอมรับรองไว้เป็นหลักฐานด้วย (คำสั่งที่ ๑/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๐๔)

- การรังวัดสอบเขตที่ดินผลปรากฏว่า การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิม ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงรับรองแนวเขตครบ การสอบสวนไม่ปรากฏว่า มีการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจที่จะสั่งแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ตรงกับความเป็นจริงได้ตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าผู้ขอไม่มีความประสงค์จะดำเนินเรื่องต่อไปก็ย่อมเป็นสิทธิของผู้ขอที่จะขอเลิกเรื่องได้ แต่ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินดังกล่าวโดยชัดเจนอีกครั้งหนึ่ง หากยินยอมให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป แต่ถ้าไม่ยินยอมก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับคัดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐) ว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรังวัดสอบเขตที่ดินปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิม คำนวณเนื้อที่ใหม่ได้น้อยกว่าเดิม ตารางวา ให้ทำการสอบเขตโฉนดที่ดินเสียก่อน คู่กรณียืนยันให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกถ้อยคำเป็นหลักฐานไว้แล้วดำเนินการต่อไปได้” ติดไว้ในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงให้เลิกเรื่องไปได้ ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงนี้ ถ้าคู่กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีทุกฝ่ายเพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดสอบเขตที่ดินครั้งก่อนว่า การครอบครองไม่ตรงกับรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเดิม ไว้เป็นหลักฐานด้วยทุกครั้งจนกว่าจะได้มีการสอบเขตแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้อง (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ที่ มท ๐๖๐๙/๒๐๕๒๔ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๓

เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท๐๖๐๙/ว. ๒๒๓๖๗ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๓)

- การรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกที่สภาพที่ดินมีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน กรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔ ดังนี้

(๑) ให้แนะนำเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดนำรังวัดแบ่งแยกหรือกันเขตทางสาธารณประโยชน์ออกโดยการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์

(๒) หากผู้ขอรังวัดไม่ยอมแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยอ้างว่าไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอและให้จัดทำกรรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษาทางในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ถ้าผู้ขอรังวัดไม่ยอมนำรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้แล้วงดการดำเนินการ

- เกี่ยวกับการบังคับให้เจ้าของที่ดินต้องอุทิศที่ดินให้เป็นการขยายทางสาธารณประโยชน์เพิ่มเติม กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือสั่งการไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๙๐๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๐๐ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๘/ว ๑๒๓๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๕ ไว้ดังนี้

(๑) ก่อนที่จะดำเนินการกันเขตที่ดินสาธารณประโยชน์เจ้าหน้าที่จะต้องศึกษาสภาพที่ดินเสียก่อน ถ้าปรากฏว่ามีที่สาธารณประโยชน์อยู่ ควรจะต้องมีหลักฐานและเหตุผลโดยถ่องแท้ว่าเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์เพราะเหตุใด และถ้าเชื่อได้ก็ควรยืนยันไปตามนั้น ไม่ใช่ว่าจะกันออกหรือไม่กันออกก็ได้ ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายไประวังแนวเขตเห็นควรกันเขตที่ดินสาธารณะให้กว้างออกไปจากเดิมโดยรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของเจ้าของที่ดิน หรือเห็นสมควร

ขอกันที่ดินเป็นทางสาธารณะเพื่อความเจริญของท้องถิ่น ซึ่งแม้จะเป็นเจตนาอันบริสุทธิ์ก็ตามก็ไม่ควรกระทำไปในการทำงานให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในขณะนั้น เจ้าหน้าที่ควรเสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจในการดูแลรักษาที่ดินสาธารณะประโยชน์พิจารณาว่าสมควรจะดำเนินการอย่างไร ถ้าเห็นสมควรขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ ก็ขอที่จะเจรจาขอร้องให้เจ้าของที่ดินอุทิศให้โดยความสมัครใจ ถ้าไม่เป็นที่ตกลงกันก็จะถือเป็นเหตุไม่รับรองเขตที่ดินตามที่เจ้าของที่ดินขอร้องวัดออกโฉนดหรือขอร้องวัดแบ่งแยกหาได้ไม

(๒) กรณีที่ดินติดต่อกันเป็นผืนใหญ่มีลักษณะเป็นการปิดล้อมที่สาธารณะประโยชน์หรือที่ดินของรัฐ ซึ่งสภาพข้อเท็จจริงทางที่ประชาชนใช้สัญจรเข้า - ออกที่สาธารณะประโยชน์ก็จะตกเป็นทางสาธารณะด้วย ดังนั้น เมื่อมีการออกโฉนดบริเวณนี้เจ้าหน้าที่ควรกันเขตทางสาธารณะก่อน แล้วจึงออกโฉนดที่ดินให้ไป แต่หากเป็นกรณีที่ไม่มีทางเข้า - ออกที่สาธารณะประโยชน์ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายหรือระเบียบใดให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือบังคับให้เจ้าของที่ดินจะต้องกันที่ดินของตนให้เป็นทางไว้ ผู้ปกครองท้องที่อาจขอร้องให้เจ้าของที่ดินเห็นแก่ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน โดยบริจาคที่ดินบางส่วนเป็นทาง ซึ่งได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ ทวิ

- การสอบเขตที่ดินกฎหมายมิได้ห้ามผู้เยาว์ดำเนินการ และการสอบเขตที่ดินไม่เข้าหลักเกณฑ์ตาม มาตรา ๑๕๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ผู้ใช้อำนาจปกครองของผู้เยาว์นำรังวัดสอบเขตได้ (ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ มท ๐๘๑๐/๑๘๔๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๒๙) แต่อย่างไรก็ดี หากมีกรณีคัดค้านแนวเขตหรือมีกรณีที่ต้องตกลงประนีประนอมยอมความผู้ใช้อำนาจปกครองทำไม่ได้ ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน

● การแบ่งแยก

● ประเภทการจดทะเบียน

(๑) แบ่งแยกในนามเดิม หมายถึง เจ้าของที่ดินมีความประสงค์ที่จะแบ่งแยกที่ดินของตนและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงในนามเดิมเช่นเดียวกับแปลงที่ขอแบ่งแยก

(๒) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หมายถึง เจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมมีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน คนละก็แปลงก็ได้โดยแต่ละแปลงถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้

(๓) แบ่งแยกประเภทอื่น ๆ เช่น แบ่งขาย แบ่งให้ แบ่งเวนคืน แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หมายถึง การแบ่งแยกที่ดินที่ผู้รับสัญญามีความประสงค์ที่จะให้ที่ดินแปลงแยกไปออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในนามของผู้รับ เช่น ในนามของผู้ซื้อ หรือผู้รับให้แล้วแต่กรณี

● สาระสำคัญ

- กรณีผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถขอทำบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินซึ่งผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นอยู่ จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน เนื่องจากบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามนัยมาตรา ๘๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๙๖๖๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๑๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๙๑๐ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๑๒)

- กรณีผู้อนุญาตกับพวกขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและแบ่งหักถนนสาธารณประโยชน์ โดยที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามความประสงค์ของคู่กรณีได้

จะต้องไปทำการรังวัดแบ่งแยกในที่ดินเพื่อให้ทราบเขตคันและจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนเสียก่อน และการจะไปทำการรังวัดแบ่งแยกได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องอาศัยบันทึกข้อตกลงของคู่กรณี que แสดงถึงความประสงค์ว่าจะแบ่งกันอย่างไร เพราะลักษณะของทรัพย์สินมีอาจจะแบ่งกันได้ในพื้นที่ เช่น สักริมทรัพย์สินบางชนิด และบันทึกข้อตกลงเช่นนี้ เป็นบันทึกการตกลงแบ่งทรัพย์สินของเจ้าของร่วมที่มีส่วนในทรัพย์สินพัวพันกันอยู่ โดยตกลงว่าใครจะเป็นเจ้าของส่วนใด การตกลงกันว่าใครจะเป็นเจ้าของส่วนใดในกรรมสิทธิ์รวม จึงเป็นการระงับข้อพิพาทที่จะมีขึ้นให้เสร็จไป ข้อตกลงเช่นนี้ย่อมเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ คำพิพากษากฎีกาที่ ๓๑๘/๒๔๙๖ ๕๓๐/๒๔๙๖ ๑๓๐๐/๒๕๐๙ ๑๒๓๑ - ๑๒๓๒/๒๕๑๐ ๑๔๒๐/๒๕๑๐) เมื่อเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ ผู้แทนโดยชอบธรรมจะทำสัญญาดังกล่าวจึงต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ๑๕๗๔ (๑๓) หากไม่มีคำอนุญาตจากศาล พนักงานเจ้าหน้าที่หาอาจดำเนินการให้ได้ไม่ (ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา ที่ มท ๐๖๐๘/๑๓๔๑๖ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๓๗๑๐ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๑๓)

- กรณีวัดนำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งวัดขอแบ่งแยกเป็นถนน สาธารณประโยชน์จะต้องดำเนินการตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๔/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๑๓ ดังนั้น จึงต้องดำเนินการออกเป็นพระราชบัญญัติตามนัยมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ก่อน (ตอบข้อหารือจังหวัดสุโขทัย ที่ มท ๐๖๐๘/๓๕๓๐๐ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๖๒๒๖ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๓)

- กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกและขอสรวมสิทธิจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปตามที่เจ้ามรดกและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ

ตกลงกันได้แล้ว ไม่มีกรณีประนีประนอมยอมความอันจะต้องให้ผู้ใช้อำนาจปกครองไปขออนุญาตศาลตามมาตรา ๑๕๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่ประการใด (ตอบข้อหารือจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๔๑๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๙๓๒๗ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๒)

- การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์โดยที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก จึงไม่ต้องให้เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ให้ความยินยอมแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การจดทะเบียนการจำยอมบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลง โดยระบุแนวเขตทางการจำยอมไว้แน่นอน ทางการจำยอมจึงมีอยู่แต่เฉพาะตามแนวเขตที่ระบุไว้เท่านั้น หากใช้จะตกเป็นทางการจำยอมทั้งแปลงไม่ ดังนั้น ในการจดทะเบียนแบ่งแยกซึ่งเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ได้ให้ความยินยอม ที่ดินแปลงแยกใดจะมีการจำยอมครอบติดอยู่หรือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับหลักฐานที่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ สำหรับการหมายเหตุว่าที่ดินแปลงแยกใดมีการครอบการจำยอมติดอยู่หรือไม่ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ หากมีทางการจำยอมแต่ละต้องอยู่ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จะต้องหมายเหตุการครอบการจำยอมไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่

แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ ยังมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลง จดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ครอบติดอยู่” แต่ถ้าแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้ หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลง จดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ครอบติดอยู่ ส่วนแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลง ดังกล่าวแต่ต้องแต่อย่างใด”

(๒) ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือ ถ้าสามารถ พิสูจน์ได้แน่นอนว่าไม่มีทางการจำยอมส่วนหนึ่งส่วนใดแต่ต้องอยู่ ที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือนั้นย่อมไม่มีการจำยอมครอบติดอยู่ จึงให้หมายเหตุไว้ในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกว่า “ที่ดินแปลงที่ แยกไปนี้และแปลงคงเหลือไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลงจดทะเบียน การจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แต่ต้อง แต่อย่างใด” แต่ถ้าแปลงคงเหลือมีการจำยอมครอบติดอยู่ ก็ให้ หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ไม่มีการจำยอมตามบันทึกข้อตกลง จดทะเบียนการจำยอมบางส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แต่ต้องแต่อย่างใด ส่วนแปลงคงเหลือยังคงมีการจำยอมตามบันทึก ข้อตกลงดังกล่าวครอบติดอยู่”

- กรณีนำโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจำนอง และโฉนดที่ดิน ที่จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มารวมโฉนด ซึ่งในการรวมโฉนด ได้ยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้ง ลงในโฉนดที่ดินแปลงรวม และเมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงรวม โดยให้โฉนดที่ดินแปลงแยกครอบการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องยกรายการจดทะเบียนจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้ง ไว้ด้วย ต่อมาผู้จำนองและผู้รับจำนองได้ตกลงกันให้โฉนดที่ดิน แต่ละแปลงนั้นปลอดจำนองไปทั้งสัญญาจำนองและสัญญาจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์กรณีหนึ่ง หรือผู้จำนองได้ทำการไถ่ถอนจากจำนอง

แล้วอีกกรณีหนึ่ง กรณีดังกล่าวกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ ดังนี้

(๑) กรณีการจดทะเบียนปลอดจำนองและปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนองเป็นรายการเดียวได้ โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) และสารบัญญัติจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาจนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ ว่า “ปลอดจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่..... และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่.....” และระบุในบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) ให้ชัดเจนว่าปลอดจำนองตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด

(๒) กรณีไถ่ถอนจากจำนอง โดยที่การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการนำเอาอสังหาริมทรัพย์ไปประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว ดังนั้น หากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว สัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไปด้วย การจดทะเบียนไถ่ถอนจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไปพร้อมกันเป็นรายการเดียว โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) และสารบัญญัติจดทะเบียนตั้งแต่ช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาจนถึงช่องโฉนดที่ดินใหม่ว่า “ไถ่ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่..... และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่.....”

(๓) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตาม (๑) และ (๒) ให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๔๐ บาท (ปัจจุบันแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗))

- การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีโฉนดที่ดินมีการจดทะเบียน
บรรยายส่วนไว้ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๒ ดังนี้

(๑) กรณีที่มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้แล้ว
และเจ้าของรวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว ก่อน
จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบ
พิจารณาให้รอบคอบ โดยเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่บรรยายไว้กับ
จำนวนเนื้อที่ที่เจ้าของแต่ละคนได้รับจากการแบ่งแยก ให้มีสัดส่วน
สอดคล้องกัน อย่าให้มีกรณีโฉนดที่ดินให้แกกันโดยหลีกเลี่ยงการชำระ
ค่าธรรมเนียม หากผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของที่ดินบางคนได้รับ
แบ่งที่ดินมากกว่าส่วนที่บรรยายไว้ และบางคนได้รับแบ่งที่ดิน
น้อยกว่าส่วนที่บรรยายไว้ จะต้องจดทะเบียนโอนที่ดินกันตามระเบียบ
และกฎหมายเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
ไปตามผลการรังวัดดังกล่าวได้

(๒) กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ กฎหมาย
สันนิษฐานว่าเจ้าของรวม มีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่ง
กรรมสิทธิ์รวมที่ดิน แม้ผลการรังวัดจะปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคน
ได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินผู้ขอแบ่งสามารถ
ตกลงประนีประนอมยอมความเพื่อแบ่งแยกที่ดินให้ต่างไปจาก
ข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน
แล้วไม่ปรากฏหลักฐานว่าผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน ก็ชอบที่
จะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป

- การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินซึ่งมีหนังสือ
แสดงสิทธิที่ดินเป็น น.ส. ๓ และ น.ส. ๓ ข. พนักงานเจ้าหน้าที่
จะต้องทำการประกาศการขอจดทะเบียน ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

- กรณีที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดิน มีความประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับ จดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำ ยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้ความยินยอม มอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

- การดำเนินการกรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน อยู่ระหว่างขายฝาก อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔ เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่าง ขายฝาก ดังนี้

(๑) การขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ยื่นคำขอตามระเบียบโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือจะให้คำยินยอม เป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้

(๒) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ในประเภทแบ่งแยกต่างๆ ให้บรรยายด้วยตัวอักษรแดงให้ปรากฏการ ขายฝากไว้

(๓) ในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมให้เขียนคำว่า “ระหว่างขายฝาก” ไว้ได้ชื่อประเภทการที่จดทะเบียน และให้หมายเหตุ ด้วยตัวอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การขายฝากยังคงมีอยู่ ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

(๔) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อผู้ซื้อฝากเป็น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝาก ไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนดโดยไม่ต้องให้คู่กรณี

ทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม (ท.ด. ๑) และไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประการใด ถ้าซื้อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ก็ให้ยกรายการที่ เปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้าย เว้นแต่วัน เดือน ปีที่จดทะเบียน และชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้คงเดิมในวันที่จดทะเบียนขายฝาก

(๕) ที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของ ผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแบ่ง ก็ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียน แบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่ แยกนี้ยังติดการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่.....ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.” ส่วนรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไป จดแจ้งไว้ในโฉนดใหม่ ให้ปฏิบัติตามข้อ (๔) เว้นแต่ข้อคู่สัญญา ทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้โอนนั้นให้ยกมาแต่เฉพาะข้อคู่สัญญาขายฝาก เท่านั้น ข้อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใดเพราะการขายฝาก มิได้ครอบคลุมไปด้วย

(๖) ในการจดทะเบียนแบ่งแยก ถ้าผู้ขายฝากยินยอม ให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝากก็ให้จดทะเบียน ประเภท.....(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) अनुโลมตามคำสั่ง กรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ในประเภท “ปลดจำนอง”

(๗) ในกรณีที่ดินที่ขายฝากแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง คู่สัญญาจะตกลงกัน ไถ่การขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ การจดทะเบียนให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จาก ขายฝาก

(๘) การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างชายฝากสำหรับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการในคำสั่งนี้

● การรวมโฉนด

● สารสำคัญ

- การรวมโฉนด กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำขอรวมโฉนดที่ดินไว้ (คำสั่งที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐) ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินที่จะขอรวม

- ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกันเว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

- ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินต้องเหมือนกันทุกฉบับ และยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

- ที่ดินต้องติดต่อเป็นผืนเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน แม้จะต่างตำบลอำเภอก็ได้

(๒) การยื่นคำขอ

- ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙

- กรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างขายฝาก ให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ยื่นคำขอร่วมกันกับผู้รับซื้อฝาก

(๓) ที่ดินที่ขอรวมโฉนดมีภาระผูกพัน

- จะต้องเป็นกรณีที่ภาระผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด ขายฝากรวมโฉนด เป็นต้น

- ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าเจ้าพนักงานหรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

- โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้
จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมดหรือเพียงบางโฉนดก็ได้

(๔) วิธีดำเนินการ

- เมื่อรับคำขอแล้ว ให้ส่งช่างรังวัดออกโฉนดรวม
ให้ใหม่ทั้งคู่ฉบับ ให้หมายเหตุด้วยตัวแดงในโฉนดใหม่ใต้รูปแผนที่ว่า
“โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดเดิม คือ โฉนดที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน”

ซึ่งวิธีปฏิบัติดังกล่าวใช้กับโฉนดแบบ น.ส. ๔ ก.
น.ส. ๔ ข. และ น.ส. ๔ ค. อันเป็นแบบโฉนดที่จัดทำขึ้นตาม
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ซึ่งมีรูปแผนที่อยู่ด้านหลังโฉนดที่ดิน
เมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงแบบโฉนดมีรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนด ตามแบบ
น.ส. ๔ ง. จึงให้พิจารณาปฏิบัติตามความเหมาะสม ดังนี้

กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง
ให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้ หรือข้างรูปแผนที่
ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนมากแปลง
ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้
ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม
ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/๙๗๗๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖
เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๗๖ ลงวันที่ ๒๐
เมษายน ๒๕๑๖)

- เมื่อออกโฉนดแปลงรวมแล้ว โฉนดฉบับหลวง
ของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มีลิ้นไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย)
และให้นำโฉนดเก่าฉบับสำนักงานที่ดิน โฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดิน

และสิ่งสำคัญในสารบบยกไปเก็บรวมในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่
ออกโฉนดใหม่ และหมายเหตุโฉนดที่ดินเก่าทุกแปลง และสิ่งสำคัญ
ด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนดที่ดิน และออก
โฉนดไปใหม่แล้วแต่ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

- ในเล่มของโฉนดเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้
ทราบด้วยว่า ตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใด
เพื่อค้นหาง่าย

- การใช้เลขโฉนดฉบับที่รวมให้ใช้เลขโฉนดเดิม
แปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตาม
โฉนดที่ดินแปลงที่นำเอาเลขโฉนดนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่าง
เพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- โฉนดที่ดินต่างตำบล อำเภอ เมื่อทำการ
รวมโฉนดแล้ว สำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่ ให้ใช้เลขโฉนดของที่ดิน
ส่วนที่อยู่ในเขตตำบลมาก

- รายงานการรวมโฉนดให้กรมที่ดินทราบ

(๕) กรณีที่ดินที่ขอรวมโฉนดได้มีการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมผูกพันอยู่ เมื่อรวมโฉนดแล้วให้ปฏิบัติ ดังนี้

- หมายเหตุในนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิผูกพัน
นั้น ๆ ด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการรวมโฉนด เช่น โฉนดติดจำนอง
รวม ๓ โฉนด ให้หมายเหตุสัญญาจำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตาม
สัญญาจำนองนี้ โฉนดที่..... ที่..... ที่..... รวม ๓ โฉนด
(หรือรวมมาเพียง ๒ โฉนด) ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนด
เลขที่..... การจำนองยังคงมีตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน
พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดที่ดินเดิม
ที่เลิกไปเพราะรวมโฉนดด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัด
รวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่..... การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม”
แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

- ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียน และเจ้าพนักงานที่ดินลงนามให้ใช้ชื่อ วัน เดือน ปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนตามสัญญาจำนองฉบับที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๖) การแก้สารบัญที่ดิน

- การแก้สารบัญที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อ เครื่องหมายที่ดิน ตลอดจนทั้งบรรทัดด้วยหมึกแดง เว้นไว้แต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุด้วยเส้นดินสอว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือเดินสำรวจใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้ในแปลงอื่นต่อไป ส่วนเลขที่ดินแปลงที่ออกโฉนดที่ดินใหม่ ให้ขีดฆ่าเช่นเดียวกัน แล้วเขียนใหม่ให้ตรงตามโฉนดที่ออกไปนั้น

(๗) การให้เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน

- การให้เลขโฉนดที่ดินฉบับที่รวม ให้ใช้เลขโฉนดที่ดินแปลงเดิม แปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่ได้นำเอาเลขโฉนดที่ดินนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่าง เพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- ในกรณีขอรวมโฉนดที่ดินอยู่ติดเป็นผืนเดียวกัน แต่ปรากฏว่าต่างตำบลและอำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดที่ดินแล้ว ให้ถือว่าที่ดินส่วนใดอยู่ในเขตตำบลใดมากก็ให้ใช้ตำบลและอำเภอนั้น

(๘) การลงบัญชีประเภทและการเก็บสารบบ

- การยื่นคำขอให้ลงบัญชีในช่องคำขอต่างๆ ในการออกโฉนดใหม่ให้ลงบัญชีในช่องรวมโฉนดที่ดิน

- การเก็บเรื่องในสารบบ ให้เก็บคำขอรวมโฉนดไว้ข้างหน้า แล้วเก็บใบไต่สวนและสิ่งสำคัญต่างๆ เรียงลำดับกันไป

● **ระเบียบที่ควรรู้เกี่ยวกับการรวมโฉนด**

- ขอรวมโฉนดที่ดินโดยโฉนดที่ดินบางแปลงจดทะเบียนการจำยอมไว้ บางแปลงไม่ได้จดทะเบียนการจำยอมไว้ ซึ่งขัดกับคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ข้อ ๙ (ก) แต่ดำเนินการให้แก่ผู้ขอได้โดยอาศัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔ เรื่อง จดทะเบียนการจำยอม ข้อ ๕ แต่ก่อนที่จะดำเนินการควรให้ผู้ขอได้รับความยินยอมจากเจ้าของสามยทรัพย์ตามระเบียบ (ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๙๘๐๘ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๐๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๘๖๘ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๐๙)

- การรวมโฉนดที่ดินที่มีบุริมสิทธิติดอยู่กับที่ดินที่ไม่มีบุริมสิทธิ ตามมาตรา ๒๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ว่าบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใช้สำหรับเอาราคาอสังหาริมทรัพย์และดอกเบี้ยในราคาดังนั้น และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์อันนั้นเท่านั้น ฉะนั้น การที่จะรวมโฉนดที่ดินทั้งสองเข้าด้วยกันจึงหาทำให้บุริมสิทธิเหนือที่ดินโฉนดแปลงหนึ่งครอบคลุมไปถึงโฉนดที่ดินอีกแปลงหนึ่งด้วยไม่ แม้คู่กรณีจะยินยอมก็ตาม ดังนั้น การขอรวมโฉนดในกรณีดังกล่าวย่อมไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่จะได้มีการจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๙๗๖๔ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๑๓)

- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลงให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้น แต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

ถ้าเป็นกรณีที่มีการรวมโฉนดจากจำนวนโฉนดมากแปลงไม่เหมาะที่จะปฏิบัติตามข้างต้น ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตอบข้อหารือจังหวัดสมุทรสงคราม ด่วนมาก ที่ มท

๐๖๐๘/๙๗๗๗ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๑๖ เวียนโดยหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๐๑๗๖ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๑๖)

- การรังวัดรวมโฉนดที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน
เมื่อที่ดินส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว ผู้มีชื่อ
ในโฉนดที่ดินย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนนั้น และไม่มีอำนาจ
ที่จะนำไปรวมเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่ได้ ทางปฏิบัติควรต้องแบ่งหัก
ทางสาธารณประโยชน์เสียก่อนแล้วจึงรวมกับที่ดินแปลงอื่นได้
(ตอบข้อหารือจังหวัดปทุมธานี ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๑๐๗ ลงวันที่ ๒๖
กันยายน ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๑/ว ๒๕๐๕๘
ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๒๘)

● ขั้นตอนการรังวัดสอบเขต รวมโฉนด แบ่งแยก

๑. การดำเนินการรังวัดสอบเขต รวมโฉนด แบ่งแยก

๑.๑ ฝ่ายทะเบียนจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙ หรือ ท.ด. ๑๖)
แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการขอรังวัดประเภทใดจำลองรูปแผนที่แปลงที่
ขอแบ่งแยกด้วยกระดาษบาง (ทางปฏิบัติปัจจุบันจะจำลองรูปแผนที่
ที่ขอแบ่งลงในภาพถ่ายแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน) หรือหลัง
คำขอพร้อมด้วยชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง

- ห้ามสำนักงานที่ดินทุกแห่งมอบหมายให้
ฝ่ายรังวัดเป็นผู้รับคำขอรังวัด ทุกกรณี (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
๐๕๑๕.๑/ว ๒๙๙๑๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๕)

๑.๒ ฝ่ายรังวัดกำหนดวันที่จะออกไปทำการรังวัด
นัดช่างผู้ทำการรังวัด และค่าใช้จ่ายในการรังวัด ออกหมายหรือ
หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ เพื่อให้ประวัชชีแนวเขต
และรับรองแนวเขต โดยฝ่ายทะเบียนค้นหาที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง
(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๑.๑/ว ๑๙๐๙๑ ลงวันที่ ๑
กันยายน ๒๕๒๖)

- หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อให้ไป
ระวางชี้แนวเขตและรับรองแนวเขต ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน
ตอบรับ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๕๖๘๙ ลงวันที่
๒ สิงหาคม ๒๕๔๒)

- ถึงกำหนดวันนัดรังวัด เจ้าของที่ดินรับ
เจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดและนำชี้เขตที่ดินของตนที่ครอบครองว่ามี
อาณาเขตเพียงไร และจะแบ่งที่ดินอย่างไร เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้
ดำเนินการรังวัดให้ตามความประสงค์ ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียง
รับรองเขตทุกด้าน

- เจ้าหน้าที่ขึ้นรูปแผนที่ คำนวณเนื้อที่ จำลอง
รูปแผนที่ประกอบเรื่อง เพื่อส่งกรมที่ดิน ๑ แผ่น เก็บเข้าสารบบ
๑ แผ่น ตรวจสอบเรื่องรังวัด ถอนเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
สร้างโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. กรณีแบ่งแยกหรือรวมโฉนด

- ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน

๑.๓ ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการ
เสร็จแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขอ ให้มาติดต่อดำเนินการ ในเรื่องการ
รังวัดสอบเขตให้รับทราบตามผลการรังวัดสอบเขต กรณีการแบ่งแยก
รวมโฉนด ให้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอ

- กรณี น.ส. ๓ ประกาศการจดทะเบียน ๓๐ วัน

- กรณีการแบ่งแยก จัดทำคำขอ (ท.ด. ๑)
ตามจำนวนแปลงที่ขอแบ่งแยก

- ให้คู่กรณีตรวจสอบความถูกต้องรูปแผนที่
กระดาษาบาง (ร.ว. ๙)

- กรณีจดทะเบียนประเภทแบ่งขาย แบ่งให้
ให้ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์
แล้วแต่กรณี

- จดทะเบียนโฉนดที่ดินและประทับตรา
ทั้งสองฉบับ

๒. การคัดค้านและการไกล่เกลี่ย

หากปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ได้รับแจ้งแล้ว ได้มาระวังแนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตโดยมิได้คัดค้านการรังวัด ถือได้ว่าการรังวัดไม่มีการคัดค้าน สามารถดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มาคัดค้านการรังวัด ซึ่งอาจคัดค้านในขณะที่ทำการรังวัดหรือคัดค้านภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดิน ผู้คัดค้านก็สามารถกระทำได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๙๐๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑) ดังนี้

๒.๑ กรณีที่คัดค้านในขณะที่ทำการรังวัด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดรับคำคัดค้านได้ โดยใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) และให้ผู้คัดค้านนำชี้แนวเขต เพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ และทำการสอบสวนไกล่เกลี่ยเบื้องต้น โดยอาศัยหลักฐานแผนที่เป็นหลักก่อน โดยการชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงแนวเขตของที่ดินตามหลักฐานที่คู่กรณีนำมาแสดง และชี้แจงให้ทราบถึงผลเสียที่เกิดจากการที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้ทำการรังวัดโดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๙ เพื่อผู้มีอำนาจตามกฎหมายจะได้พิจารณาไกล่เกลี่ยตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกครั้งหนึ่ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๙๑๗๓ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๓๗)

ตัวอย่าง

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ในขณะที่ช่างทำการรังวัดปรากฏว่า นาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....ด้านทิศตะวันออกได้คัดค้านว่า นาย ก. นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ทราบแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่และเขตการครอบครองปัจจุบัน ถ้าตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลง หากไม่อาจตกลงกันได้ก็ให้นาย ก. และนาย ข. นำชี้เขต ให้ช่างผู้ทำการรังวัดทำแผนที่แสดงเขตค้ำค้ำน พร้อมบันทึกการค้ำค้ำน (ท.ด. ๑๖) และรายงานเจ้าพนักงานที่ดินทราบ พร้อมแจ้งให้นาย ข. มายื่นคำขอค้ำค้ำนภายในเวลาที่กำหนด เมื่อนาย ข. มายื่นคำขอค้ำค้ำนให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอค้ำค้ำน และแจ้งให้นาย ข. ทราบกำหนดวันสอบสวนใกล้เกลี่ย และมีหนังสือแจ้งให้นาย ก. ทราบด้วย

ในการสอบสวนใกล้เกลี่ย เมื่อนาย ก. และ นาย ข. มาพร้อมกันแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินชี้แจงให้ นาย ก. และ นาย ข. ให้เจ้าหน้าที่ทราบถึงแนวเขตที่ดิน โดยยึดถือหลักฐานแผนที่เดิมและหลักฐานแผนที่แสดงเขตค้ำค้ำนซึ่ง นาย ก. และ นาย ข. ได้นำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดเป็นหลัก หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ก็ให้เสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งให้ นาย ก. หรือ นาย ข. ไปฟ้องต่อศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งคำสั่ง เมื่อ นาย ก. หรือ นาย ข. ได้ไปฟ้องศาล และนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด และมีหนังสือแจ้งให้ฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบ หาก นาย ก. หรือ นาย ข. ไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลา ๙๐ วัน ให้ถือว่านาย ก. ไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๒.๒ กรณีค้ำค้ำนภายหลังวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดินให้ผู้ค้ำค้ำนยื่นคำขอค้ำค้ำนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ (ท.ด. ๙) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินรับคำค้ำค้ำนแล้วให้ฝ่ายรังวัด

ดำเนินการนัดผู้ขอและผู้คัดค้านไปชี้แนวเขตในที่ดินเพื่อให้ช่างรังวัด
ทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ

ตัวอย่าง

นาย ก. ได้ขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ช่างรังวัดได้
ทำการรังวัดเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างการดำเนินการขั้นตอนต่อไป
ปรากฏว่านาย ข. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน..... ด้านทิศ
ตะวันออกได้มาขอคัดค้านที่สำนักงานที่ดินว่า นาย ก. นำรังวัดรुकล้ำ
แนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของที่ดิน นาย ข.

ในกรณีนี้ให้นาย ข. ยื่นคำขอคัดค้าน (ท.ด. ๙)
เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินรับคำขอคัดค้านแล้ว ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัด
นาย ก. และ นาย ข. ไปชี้แนวเขตในที่ดิน โดยช่างรังวัดต้อง
สอบสวนไล่เลี่ยเบื้องต้นก่อน หากตกลงกันได้ก็ดำเนินการตามที่
ตกลงกัน หากตกลงกันไม่ได้ให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน
ตามที่ นาย ก. และ นาย ข. นำชี้และบันทึกการคัดค้าน (ท.ด. ๑๖)
แล้วเสนอเจ้าพนักงานที่ดินกำหนดวันสอบสวนไล่เลี่ย และแจ้งให้
นาย ข. ทราบ พร้อมมีหนังสือแจ้ง นาย ก. ทราบด้วย

๒.๓ ผู้มีอำนาจพิจารณาไล่เลี่ย คือ เจ้าพนักงานที่ดิน
(คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒
เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน) การสอบสวนไล่เลี่ยกรณีมีผู้คัดค้าน
แนวเขตตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีแนวทาง
ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๑๓๐๙๘ ลงวันที่
๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๙ ดังนี้

(๑) ในสำนักงานที่ดินจังหวัดให้เจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดกำหนดตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนไล่เลี่ยไว้ให้
แน่นอนว่าจะให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งระดับใดเป็นผู้มีหน้าที่
สอบสวนไล่เลี่ย ส่วนในสำนักงานที่ดินอำเภอให้เป็นหน้าที่ของ
นายอำเภอหรือผู้ทำการแทนเป็นผู้สอบสวนไล่เลี่ย

(๒) การสอบสวน ให้สอบสวนใกล้เคียงเฉพาะเรื่องแนวเขตเท่านั้น โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกัน เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ส่วนข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ที่คู่กรณีตกลงกันให้เป็นเรื่องของคู่กรณีเอง ไม่ควรบันทึกลงในรายการสอบสวนใกล้เคียง

(๓) หากสอบสวนใกล้เคียงแล้วคู่กรณีไม่สามารถจะตกลงกันได้ ก่อนที่จะแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้พิจารณาสั่งการทุกครั้ง

๒.๔ การคัดค้านเรื่องกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน ไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เจ้าของที่ดินขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมปรากฏว่ามีผู้คัดค้านอ้างว่าได้ครอบครองที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนั้น บางส่วนจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว กรณีเช่นนี้ไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่มีอำนาจสอบสวนใกล้เคียงได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๔๐๑๒๑ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๓)

- การแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าคู่กรณีได้มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้รอเรื่องการสอบเขตโฉนดที่ดินไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด พร้อมมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายที่มีได้ฟ้องต่อศาลทราบด้วย

ถ้าคู่กรณีไม่มีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด ๙๐ วัน ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

๓. การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน

- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน การเขียนชื่อตำบล อำเภอและการประทับตรา พ.ศ. ๒๕๕๔ วางระเบียบปฏิบัติไว้ ดังนี้

๓.๑ การต่อเลขที่ดิน

การต่อเลขที่ดิน ให้จัดทำบัญชี (บ.ท.ด. ๓๙) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิด หรือบัญชีสารบัญชีดิน (บ.ท.ด. ๓๙ ก.) สำหรับการต่อเลขที่ดินระวางแผนที่ระบบพิกต์ฉาก ยู ที เอ็ม เป็นระวาง ๆ ไป โดยให้เลขที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขที่ดินตามที่ช่างรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

๓.๒ การต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน

(๑) ให้ต่อเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน และเขียนชื่อตำบล อำเภอ จังหวัด ตามเขตการปกครอง

(๒) การต่อเลขหน้าสำรวจ ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) แยกเป็นตำบล ๆ ไป โดยให้เลขหน้าสำรวจตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายรังวัดเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขหน้าสำรวจตามที่ช่างผู้ทำการรังวัดเป็นผู้ขอ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองตำบลใหม่ ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ใหม่ตามตำบลใหม่ที่แยกไป

(๓) การต่อเลขโฉนดที่ดิน ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) แยกเล่มเป็นอำเภอ ๆ ไปโดยให้เลขโฉนดที่ดินตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป และให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้เลขโฉนดที่ดิน และให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีหน้าที่ควบคุม เก็บรักษา และรับผิดชอบ

ในกรณีมีการแบ่งเขตการปกครองอำเภอใหม่ ในภายหลัง ให้จัดทำบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ใหม่ ตามอำเภอใหม่ที่แยกไป

๓.๓ การต่อเลขหน้าสำรวจ กรณีเปลี่ยนแปลงเขต การปกครองตำบล

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง เขตตำบล การต่อเลขหน้าสำรวจ กรณีมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การรวมโฉนดที่ดิน และการสอบเขตโฉนดที่ดินภายหลังมีการ เปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

(ก) กรณีแยกส่วนหนึ่งของตำบลไปรวม กับตำบลอื่นหรือตั้งเป็นตำบลขึ้นใหม่ การต่อเลขหน้าสำรวจแปลงแยก ให้ต่อในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ที่ที่ดินแยก ไปรวมกับตำบลอื่นตามเขตการปกครองใหม่ หรือตำบลที่ตั้งขึ้นใหม่ โดยให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) และมุมขวาด้านบนของโฉนดที่ดินแปลงแยกให้ชัดเจนว่า โฉนดที่ดินแปลงนี้ได้แยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอใด โดยหากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองด้วย ให้ระบุตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองใหม่แทนตำบล อำเภอเดิม

กรณีโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ เมื่อแบ่งแยก แล้วยังคงอยู่ตามตำบลเดิม เลขหน้าสำรวจ ตำบลให้คงใช้ตามเดิม แต่หากโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองไป เป็นตำบลใหม่ด้วย ไม่ว่าโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือเดิมจะระบุชื่อเป็น ตำบลเดิมหรือตำบลใหม่ (ตำบลเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ ตามตำบลใหม่ โดยให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจ ที่ต่อใหม่ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ.....

ตำบล..... โดยให้เลขหน้าสำรวจใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองแล้วแต่วันที่.....” และให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจ ตำบล ในโนนดที่ดินแปลงคงเหลือ โดยการขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจและตำบลเดิมนั้น กลางตัวเลขและตัวอักษรตามแนวนอนจำนวน ๒ เส้น ด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ และตำบลใหม่ ด้วยหมึกสีดำ พร้อมทั้งให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขหน้าสำรวจเดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง โดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล.....ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

การคืนเลขหน้าสำรวจตำบลเดิม ให้นำเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมนำมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และหมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก

การแก้ไขเอกสารสารบบที่ดินเดิมให้แก้ไขเลขหน้าสำรวจและชื่อตำบลเฉพาะปksารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาศยย่อเรื่อง (ท.ด. ๒๙) โดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่และตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำแล้วให้จัดเก็บสารบบที่ดินไว้ในตำบลใหม่

(ข) กรณียกทั้งตำบลไปรวมกับตำบลอื่น การต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการหมายเหตุในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลใหม่และตำบลเดิมให้ดำเนินการตามนัย (ก) โดยอนุโลม แต่ไม่ต้องนำเลขหน้าสำรวจเดิมไปคืนไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมเพื่อนำไปใช้อีก เนื่องจากตำบลเดิมถูกยกเลิกแล้ว และบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของตำบลเดิมยังมีไว้เพื่อตรวจสอบข้อมูลเดิมเท่านั้น

(ค) กรณีหลายตำบลรวมกันตั้งเป็นตำบลใหม่ แต่เรียกชื่อตามตำบลเดิม ตำบลใดตำบลหนึ่ง การต่อเลขหน้าสำรวจ ให้ดำเนินการตามนัย (ก) และ (ข) โดยอนุโลม

(ง) กรณีหลายตำบลรวมกันตั้งเป็นตำบลใหม่ และตั้งชื่อขึ้นใหม่ ให้ตั้งบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจขึ้นใหม่ และให้เลขหน้าสำรวจตั้งแต่ ๑ เป็นต้นไป โดยให้ดำเนินการตามนัย (ก) และ (ข) โดยอนุโลม

(๒) การดำเนินการกรณีรวมโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองตำบลให้ต่อเลขหน้าสำรวจของโฉนดที่ดิน แปลงรวม ตามเขตการปกครองตำบลใหม่ การคืนเลขหน้าสำรวจ ตำบลเดิมให้คืนโดยนำเลขหน้าสำรวจมาลงไว้ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมโดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้หมายเหตุในช่องหมายเหตุของ เลขหน้าสำรวจ เดิมในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลเดิมด้วย หมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดิน และเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองโดยให้เลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....” โดยให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

(๓) การดำเนินการกรณีสอยเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ขีดฆ่าตำบลเดิมออกด้วย หมึกสีแดง แล้วเขียนชื่อตำบลใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจากตำบลเดิม ส่วนการต่อเลขหน้าสำรวจใหม่ และการคืนเลขหน้าสำรวจเดิมให้ ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

๓.๔ การต่อเลขโฉนดที่ดิน กรณีเปลี่ยนแปลงเขต การปกครองอำเภอ

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง
เขตอำเภอ การต่อเลขโฉนดที่ดินกรณีการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน
การรวมโฉนดที่ดิน การสอบเขตโฉนดที่ดิน ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลง
เขตการปกครองอำเภอ ให้ใช้ตามเขตการปกครองปัจจุบันโดยไม่ต้อง
นำอำเภอเดิมมาใช้อีก โดยดำเนินการดังนี้

(๑) การดำเนินการกรณีแบ่งแยกโฉนดที่ดิน
หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอไม่ว่าโฉนดที่ดินเดิม
ระบุชื่อเป็นอำเภอเดิมหรืออำเภอใหม่ (อำเภอเดิม) ก็ตาม ให้ต่อเลข
โฉนดที่ดินตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ ทั้งโฉนดที่ดินแปลง
คงเหลือและแปลงแบ่งแยก โดยโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือให้ขีดฆ่าชื่อ
อำเภอเดิมออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึกสีดำ
วิธีการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่ และการคืนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้
ดำเนินการตามนัยข้อ ๓.๓ (๑) โดยอนุโลม

(๒) การดำเนินการกรณีรวมโฉนดที่ดิน หากมี
การเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอ ให้ต่อเลขโฉนดที่ดิน
แปลงรวมตามเขตการปกครองอำเภอใหม่ ส่วนเลขโฉนดที่ดินเดิมให้คืน
โดยนำมาลงในบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของ
อำเภอเดิม โดยต่อจากเลขสุดท้ายด้วยหมึกสีแดง และให้หมายเหตุ
ในช่องหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงว่า “ว่าง” เพื่อนำไปใช้อีก และให้
หมายเหตุในช่องหมายเหตุของเลขโฉนดที่ดินเดิมในบัญชีต่อเลข
เล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า
“เลขโฉนดที่ดินนี้ยกเลิกเนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินและเปลี่ยนแปลง
เขตการปกครองโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่..... อำเภอ.....
ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓)การดำเนินการกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน หากมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองอำเภอให้ขีดฆ่าชื่ออำเภอเดิม ออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนชื่ออำเภอใหม่ด้วยหมึกสีดำ ต่อจาก อำเภอเดิม ส่วนการต่อเลขโฉนดที่ดินใหม่และการคืนเลขโฉนดที่ดิน เดิมให้ดำเนินการตามนัย (๑) โดยอนุโลม

๓.๕ กรณีเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ แต่ไม่มีการรังวัดที่ดิน และอื่นๆ

(๑) กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง ใหม่แล้ว และไม่มีการรังวัดที่ดินแปลงที่ถูกเปลี่ยนแปลงเขต การปกครองใหม่ หากการตรวจสอบและสอบสวนเป็นที่ยุติโดยชัดแจ้งว่า ที่ดินแปลงนั้นได้ตั้งอยู่บนเขตการปกครองใหม่จริง ไม่ว่าจะเป็นกรณี ที่เจ้าของที่ดินมายื่นคำขอหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพบเอง ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน ตลอดจนชื่อตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองใหม่ได้ โดยให้ดำเนินการ แก้ไขทำนองเดียวกับกรณีสอบเขตโฉนดที่ดิน และเมื่อแก้ไขเสร็จแล้วให้ แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบเพื่อนำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแก้ไข ให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ในกรณีที่พนักงาน เจ้าหน้าที่ตรวจพบเอง โดยเจ้าของที่ดินไม่ได้ยื่นคำขอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่แจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามนัยข้อ ๔.๖ (๕) ด้วยโดยอนุโลม

(๒) ในการดำเนินการแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินเดิมตามข้อ ๓.๓ และข้อ ๓.๔ ให้บันทึก เจ้าของที่ดินรับทราบถึงการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองของที่ดิน และยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดิน ตลอดจนชื่อตำบลหรืออำเภอใหม่ไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา และส่วนแยก ที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลแล้ว การต่อเลขหน้าสำรวจ

เลขโฉนดที่ดิน ตามนัยข้อ ๓.๓ และ ข้อ ๓.๔ ให้คืนเลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดินเดิม และแก้ไขข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

๓.๖ การต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกัน กรณีที่ดินแปลงใดมีการต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำกับที่ดินแปลงอื่นที่ได้มีการให้เลขไปก่อนหน้านี้แล้ว กรณีเช่นนี้ถือเป็นกรณีที่จะต้องดำเนินการต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินให้ที่ดินแปลงที่ต่อเลขซ้ำนั้นใหม่ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินนั้น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป ดังนี้

(๑) โฉนดที่ดินแปลงใดได้ต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินไว้ก่อนและถูกต้องให้ใช้เลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินเลขเดิม ส่วนแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ หากเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตการปกครองเดียวกัน ให้ต่อเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้าย ในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของตำบล อำเภอ นั้นแล้วแต่กรณี

หากแปลงที่ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ เป็นที่ดินที่อยู่คนละเขตการปกครองให้ต่อเลขหน้าสำรวจหรือเลขโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นเสียใหม่ โดยต่อจากเลขสุดท้ายในบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) หรือบัญชีต่อเลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของตำบล อำเภอ ตามเขตการปกครองที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

(๒) การแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดินในบัญชีต่อเลข สำหรับเลขหน้าสำรวจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจ (บ.ท.ด. ๖๖) ของตำบลใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจของที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขหน้าสำรวจ..... ตำบล..... ซึ่งซ้ำกับเลขหน้าสำรวจตำบลเดียวกัน โดยได้ต่อเลขหน้าสำรวจใหม่แล้วแต่วันที่.....” พร้อมทั้งให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจที่ซ้ำนั้น

ออกและหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขหน้าสำรวจของ
 ตำบลเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขหน้าสำรวจแปลงนี้ยกเลิกเนื่องจาก
 ต่อเลขหน้าสำรวจซ้ำโดยให้เลขหน้าสำรวจเลขที่..... ตำบล
 ใหม่แล้วแต่วันที่.....” ส่วนเลขโฉนดที่ดินให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อ
 เลขเล่มหน้าโฉนดที่ดิน (บ.ท.ด. ๗๐) ของอำเภอใหม่ด้วยหมึกสีแดงว่า
 “เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นเลขโฉนดที่ดินเลขที่.....
 อำเภอ..... ซึ่งซ้ำกับโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกัน โดยได้ต่อเลข
 โฉนดที่ดินใหม่แล้วแต่วันที่.....” พร้อมทั้งให้ขีดฆ่าเลขโฉนดที่ดิน
 ที่ซ้ำนั้นออกและหมายเหตุในช่องหมายเหตุของบัญชีต่อเลขเล่มหน้า
 โฉนดที่ดินของอำเภอเดิมด้วยหมึกสีแดงว่า “เลขโฉนดที่ดินแปลงนี้
 ยกเลิกเนื่องจากต่อเลขโฉนดที่ดินซ้ำโดยให้เลขโฉนดที่ดินเลขที่
 อำเภอ..... ใหม่แล้วแต่วันที่.....”

(๓) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจหรือ
 เลขโฉนดที่ดินในโฉนดที่ดินแปลงที่ให้เลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินซ้ำ
 ให้ขีดฆ่าเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินที่ซ้ำออกด้วยหมึกสีแดง
 แล้วเขียนเลขหน้าสำรวจ หรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ให้ถูกต้องตาม (๑)
 ด้วยหมึกสีดำ โดยให้เปลี่ยนแปลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินก่อน
 เมื่อได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมา จึงให้เปลี่ยนแปลงให้ตรงกันต่อไป

(๔) การเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจในสารบบที่ดิน
 ให้แก้ไขเฉพาะปกรสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) และกระดาศยย่อเรื่อง
 (ท.ด. ๒๙) ให้ถูกต้องตรงกันโดยการขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง และให้
 เขียนเลขหน้าสำรวจใหม่ด้วยหมึกสีดำ

(๕) เมื่อได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ
 เลขโฉนดที่ดิน ที่ได้ต่อเลขไว้ซ้ำในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินตาม
 (๑) - (๔) เป็นการถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งเรื่องการ
 แก้ไขดังกล่าวให้เจ้าของที่ดินทราบ เพื่อนำโฉนดที่ดินมาแก้ไขให้
 ถูกต้องต่อไป พร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ

หรือเลขโฉนดที่ดินใหม่ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบว่าสามารถอุทธรณ์คำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว และหากไม่ได้แย้งภายในกำหนดถือว่าเจ้าของที่ดินยินยอมให้เปลี่ยนแปลงได้ โดยการดำเนินการแจ้งสิทธิอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๓.๗ การหมายเหตุการแก้ไขและการรายงาน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน และชื่อตำบล อำเภอ ในโฉนดที่ดิน และแก้ไขเลขหน้าสำรวจ และชื่อตำบลในปกสารบบที่ดิน (ก.ท.ด. ๑๒) รวมทั้งกระดาษยอ์เรื่อง (ท.ด. ๒๙) ตลอดจนบัญชีต่อเลขและข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักงานที่ดินให้ตรงกัน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตรา ชื่อ สกุล และวันที่ กำกับไว้เว้นแต่ในโฉนดที่ดินให้ลงลายมือชื่อและประทับเพียงตรา ชื่อ สกุล ด้วยตัวอักษรขนาดเล็กเท่านั้น โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งไม่มีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ให้รายงานการเปลี่ยนแปลงโฉนดที่ดินให้กรมที่ดินทราบ เพื่อปรับปรุงข้อมูลที่ดินทางส่วนกลางให้เป็นปัจจุบันสำหรับกรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ให้รายงานการเปลี่ยนแปลงให้กรมที่ดินเฉพาะโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำขึ้นก่อนมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน ส่วนข้อมูลของโฉนดที่ดินซึ่งจัดทำภายหลังมีฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินแล้ว ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ปรับปรุงข้อมูลที่ดินซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบในการจัดทำและดูแลปรับปรุงทางสำนักงานที่ดินให้เป็นปัจจุบัน

๓.๘ การจัดเก็บสารบบที่ดิน

ที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินไปก่อนมีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองและที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินภายหลังได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครอง รวมทั้งโฉนดที่ดินที่ได้มีการแบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเดิม หากยังไม่มีแก้ไขเลขหน้าสำรวจหรือ

เลขโฉนดที่ดินตามระเบียบนี้ให้จัดเก็บเอกสารในสารบบที่ดิน ตำบล อำเภอ ตามเดิม แต่หากมีการแก้ไขแล้วให้จัดเก็บเอกสารในสารบบที่ดิน ตำบล อำเภอ ที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองใหม่ ส่วนการเก็บโฉนดที่ดินให้อนุโลมเก็บเช่นเดียวกัน

๓.๙ การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และ เลขโฉนดที่ดิน กรณีจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน

(๑) การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน สำหรับสำนักงานที่ดินที่มีการจัดเก็บข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศที่ดิน โดยระบบคอมพิวเตอร์จะให้เลขที่ทำการต่อใหม่ทั้งหมดในคราวเดียวกัน และให้ใช้บัญชีการต่อเลขด้วยระบบคอมพิวเตอร์

(๒) ตราที่ประทับโฉนดที่ดินให้ใช้ตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินนั้น

● การดำเนินการเกี่ยวกับคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการ

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงาน และการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ หมวด ๑ ส่วนที่ ๔ ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

การดำเนินการเกี่ยวกับงานค้างระหว่างดำเนินการ

๑. คำขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกประเภท คำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย คำขอรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย และคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จแล้ว และค้างระหว่างดำเนินการทางฝ่ายทะเบียนให้ดำเนินการ ดังนี้

๑.๑ กรณีคำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน หรือ ตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย กรณีผล

การรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม คำขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกประเภท คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ค้างดำเนินการ เนื่องจากมีเหตุขัดข้องด้วยประการใด หรือเรื่องที่พร้อมจะจดทะเบียน หรือพร้อมที่จะแจ้งผลการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ผู้ขอทราบโดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการตามข้อ ๔

๑.๒ กรณีผู้ขอมีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของตนไปยังบุคคลภายนอก ก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้รับโอนทราบ และสอบสวนถึงความประสงค์ว่าจะขอสรวมสิทธิการรังวัดตามคำขอการรังวัดของเจ้าของเดิมหรือไม่ หากผู้รับโอนไม่ต้องการสรวมสิทธิให้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกเรื่องที่ค้างระหว่างดำเนินการนั้นได้ เว้นแต่กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิมให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๓

ในกรณีที่ผู้ขอรังวัดเดิมมีหลายคนแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินเพียงบางคน หรือกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินไปยังบุคคลภายนอกแล้ว โดยไม่ได้แจ้งว่าเจ้าของเดิมทำการขอรังวัดไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในปัจจุบัน โดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการหรือจดทะเบียนหรือรับทราบผลการรังวัดหรือสรวมสิทธิการรังวัด ตามข้อ ๔ เว้นแต่กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิมให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๓

๑.๓ กรณีที่ผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม ยกเว้นกรณีคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากผู้ขอมีความประสงค์จะยกเลิกเรื่อง

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบถึงผลการรังวัดนั้น หากผู้ขอ ยืนยันที่จะยกเลิกเรื่องก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ เป็นหลักฐานพร้อมกับกัลดคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. ๘๐ ข) ติดไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดิน และบันทึกคำสั่งให้สอบเขต (ท.ด. ๘๐ ข) ไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย จึงให้ยกเลิกเรื่องได้ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ถ้าคู่กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ ของคู่กรณีทุกฝ่าย เพื่อให้ทราบถึงผลการรังวัดครั้งก่อนไว้เป็น หลักฐานทุกครั้งจนกว่าจะมีการแก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่ รวมทั้ง หลักฐานอื่นๆ เกี่ยวกับที่ดินตามผลการรังวัดที่เปลี่ยนแปลงใน หลักฐานที่ดินให้ถูกต้องแล้ว

๒. กรณีสอบเขตโฉนดที่ดินและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือ รับรองการทำประโยชน์ได้รูปแบบที่และเนื้อที่เท่าเดิม เมื่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ได้ออกไปทำการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่ เสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้รายงานผลการรังวัดให้ผู้มีอำนาจสั่งการ อย่างไรจึงจะถือว่าเป็นงานเสร็จ โดยให้แยกพิจารณาเป็น ๒ กรณี กล่าวคือ

๒.๑ กรณีผลการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือการ ตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ได้รูปแบบที่และ เนื้อที่เท่าเดิม หลักเขตที่ดินเก่ายังครบ ข้างเคียงคงเดิมเขตปกครอง คงเดิม และไม่มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดิน เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการ เสร็จและส่งฝ่ายทะเบียนแล้ว ให้ฝ่ายทะเบียนทำหนังสือแจ้งผล รังวัดให้ผู้ขอรับทราบ และให้ถือว่าหลักฐานการรับแจ้งผลการรังวัด ดังกล่าวเป็นการรับทราบผลการรังวัดของผู้ขอแล้ว ตัวอย่างหนังสือ แจ้งแนบท้ายระเบียบ

๒.๒ กรณีผลการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม แต่มีการแก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น หมายเลขหลักเขตที่ดินข้างเคียง เขตปกครอง หรือเครื่องหมายที่ดิน ฯลฯ เมื่อฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จและส่งฝ่ายทะเบียนแล้วให้ฝ่ายทะเบียนทำหนังสือแจ้งผลการรังวัดและให้ผู้ขอมาดำเนินการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง โดยให้ระบุในหนังสือแจ้งด้วยว่าหากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในกำหนด จะถือว่าผู้ขอรับทราบผลการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่แล้ว และยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินตามผลการรังวัดได้ตามแบบตัวอย่างแนบท้ายระเบียบ เมื่อครบกำหนดแล้วหากผู้ขอไม่มาดำเนินการใด ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตามผลการรังวัด และหมายเหตุเพิ่มเติมในใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด. ๗๔) ดัดโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินให้ทราบว่าเมื่อมีการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดินด้วย

เมื่อได้ดำเนินการตามกรณี ๒.๑ หรือกรณี ๒.๒ แล้วแต่กรณี เสร็จเรียบร้อยแล้วให้ถือเป็นงานเสร็จ และให้จำหน่ายคำขอและบัญชีงานค้างระหว่างดำเนินการได้

๓. คำขอรังวัดแบ่งแยก คำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งค้างอยู่ฝ่ายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งรอเรื่องไว้แต่ยังไม่มีกรยกเลิกเรื่อง ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งและกำหนดเวลาให้ผู้ขอมาดำเนินการ หรือ จดทะเบียนภายในเวลาที่กำหนด ตามข้อ ๔

การแจ้งผู้ขอ

๔. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้ผู้ขอมา ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง หากผู้ขอ ไม่มาดำเนินการภายในกำหนดเวลาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งจำหน่าย คำขอดังกล่าวออกจากบัญชีงานค้างและให้ถือเป็นงานเสร็จ ตามตัวอย่างหนังสือแจ้งแนบท้ายระเบียบ

กรณีตามวรรคหนึ่ง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ส่ง จำหน่ายคำขอแล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร จะยกเลิกคำขอดังกล่าว ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการ อีกครั้งหนึ่งภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้ง หากผู้ขอไม่มาดำเนินการภายในเวลาที่กำหนดดังกล่าว ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกเรื่องนั้นเสียพร้อมทั้งแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วย วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

๕. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดิน อำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ส่งจำหน่าย คำขอและลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่ง ดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการ แทนหรือผู้รักษาราชการในตำแหน่งแล้วแต่กรณีเป็นผู้ส่งและลงนามแทน

๖. หนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการจะต้องมีข้อความชัดเจน เข้าใจง่าย และระบุสาระสำคัญให้ครบถ้วน ว่าจะต้องดำเนินการ อย่างไร ชื่อ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ที่จะให้ผู้ขอมาติดต่อ วัน เวลาที่ กำหนดนัดหมาย เอกสารที่ผู้ขอจะต้องนำมาแสดงเป็นหลักฐาน จำนวนเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร หรืออื่น ๆ ที่จะต้องชำระ ให้แก่ทางราชการ (ถ้ามี) หากมีข้อสงสัยจะประสานงาน ได้ที่

ผู้รับผิดชอบรายใดระบุชื่อ ตำแหน่ง และหมายเลขโทรศัพท์ พร้อม ทั้งแจ้งผลที่อาจจะเกิดหากผู้ขอไม่ดำเนินการตามที่แจ้ง

๗. การส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ขอและหนังสือแจ้งผลการ รังวัดให้มาดำเนินการ ให้ส่งแก่ผู้ขอทุกคนที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ตามที่อยู่ที่ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมีหลักฐานการได้รับ หนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ขอหรือผู้แทน

กรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้ขอได้ หรือไม่ได้รับหนังสือ แจ้งดังกล่าว ให้สอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียน ท้องถิ่น ถ้าผู้ขอย้ายที่อยู่ให้มีหนังสือติดต่อไปอีกครั้งหนึ่ง แล้วดำเนินการตามข้อ ๒ หรือ ๔

การจำหน่ายคำขอ

๘. วิธีจำหน่ายคำขอให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) คำขอ (ท.ด. ๙, ท.ด. ๑๖) และบัญชีคุมเรื่องที่เกี่ยวข้อทุกประเภทว่า “จำหน่ายคำขอเพราะผู้ขอ ไม่มาติดต่อ” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้หมายเหตุในบัญชีคุมในระบบ คอมพิวเตอร์ด้วย

๙. การเก็บเรื่องที่จำหน่ายแล้ว ให้เก็บคำขอที่จำหน่าย รวมเรื่องไว้ในสารบบที่ดิน ส่วนหลักฐานแผนที่ (ถ้ามี) ให้ฝ่ายรังวัด เก็บรวมเรื่องไว้และหมายเหตุการจำหน่ายไว้ด้วยตามระเบียบ และให้ถือว่าเอกสารหลักฐานในการจำหน่ายเรื่องดังกล่าว สามารถใช้อ้างอิงในทางราชการได้

การดำเนินการกับคำขอที่สั่งจำหน่ายแล้ว

๑๐. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จำหน่ายคำขอแล้ว และต่อมาผู้ขอมีความประสงค์จะดำเนินการต่อเพื่อให้เป็นไปตาม

กระบวนการงาน โดยให้ยื่นคำขอดำเนินการกับเรื่องที่ส่งจำหน่ายแล้ว (ท.ด. ๙) ตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบ ให้เจ้าหน้าที่เบิกเรื่องจากสารบบที่ดินและหลักฐานการรังวัด แล้วพิจารณาเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทน หรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป เมื่อได้นำเรื่องที่จำหน่ายดังกล่าวมาดำเนินการต่อไม่ต้องลงบัญชีงานเกิด เพราะการจำหน่ายคำขอถือเป็นงานเสร็จแล้ว ส่วนที่ผู้ขอขอให้ดำเนินการต่อเป็นเพียงกระบวนการที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จต่อไป

การยกเลิกคำขอ

๑๑. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ส่งยกเลิกคำขอ และลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ขอได้รับทราบตามบัญชี ๔ เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้ผู้รักษาราชการแทนหรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้ส่งและลงนามแทน

การส่งยกเลิกคำขอ การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

- ในกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์จะขอให้ยกเลิกคำขอแบ่งแยก คำขอจดทะเบียน และคำขอออกใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐานแล้วยกเลิกคำขอเสียได้โดยไม่ต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอ (ท.ด. ๙) ยกเลิกคำขอนั้นอีกทั้งนี้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ราษฎรและลดขั้นตอน

การปฏิบัติงาน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘)

การดำเนินการกับคำขอที่สั่งยกเลิกแล้ว

๑๒. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สั่งยกเลิกคำขอแล้วมีแบบพิมพ์หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ต้องทำลายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำลายตามระเบียบ

๑๓. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกคำขอ หรือกรณีที่ผู้ขอขอยกเลิกเรื่องเกี่ยวกับการรังวัด ให้ส่งเรื่องราวการรังวัดแจ้งฝ่ายรังวัดภายในวันนั้นหรืออย่างช้าภายในวันทำการถัดไปเพื่อดำเนินการแก้ไขการลงที่หมายและรายละเอียดในระวางแผนที่ดินเลขที่ดิน หน้าสำรวจ หมายเหตุ การยกเลิกคำขอในต้นร่างแผนที่และในบัญชีคุมต้นร่างแผนที่ และดำเนินการตามระเบียบรวบรวมทั้งแนวทางปฏิบัติให้ครบถ้วน ในกรณีที่มีการให้เลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้ก่อนการจดทะเบียน ให้คืนเลขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี แล้วจึงนำเรื่องเก็บเข้าสารบบ

๑๔. การยกเลิกคำขอให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) คำขอ (ท.ด. ๙, ท.ด. ๑๖) และบัญชีคุมเรื่องทุกเล่มว่า “ยกเลิกคำขอเพราะ” (ผู้ขอไม่มาติดต่อ/ผู้ขอขอยกเลิก/พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิก) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้บันทึกการหมายเหตุข้อความดังกล่าวในบัญชีคุมในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

การขอให้พิจารณาใหม่

๑๕. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ยกเลิกคำขอแล้วและต่อมาผู้ขอมีความประสงค์จะขอให้พิจารณาใหม่ ให้ยื่นคำขอให้

พิจารณาใหม่ (ท.ด. ๙) ตามแบบตัวอย่างท้ายระเบียบ ให้เจ้าหน้าที่เบิกเรื่องจากสารบบที่ดินและหลักฐานการรังวัด (ถ้ามี) แล้วพิจารณาเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งได้รับมอบหมายจากนายอำเภอแล้วแต่กรณี เว้นแต่ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ก็ให้ผู้รักษาราชการแทน หรือผู้รักษาการในตำแหน่งแล้วแต่กรณี เป็นผู้อนุมัติให้ดำเนินการก่อนที่จะดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

● ปัญหาที่น่าสนใจเกี่ยวกับการสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน

๑. ผู้พิทักษ์ขอรังวัดแบ่งในนามเดิม

ผู้พิทักษ์ตามคำสั่งศาลไม่มีอำนาจยื่นคำขอรังวัดแบ่งในนามเดิมและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมแทน คนเสมือนไร้ความสามารถ เพราะผู้พิทักษ์ไม่มีอำนาจทำการแทน คนเสมือนไร้ความสามารถแต่อำนาจให้ความยินยอมกรณีผู้เสมือนไร้ความสามารถจะดำเนินการตามที่กำหนดในมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขอแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน มีความประสงค์จะขอแบ่งแยกที่ดินเจ้าของที่ดินทุกคนต้องมายื่นคำขอรังวัดพร้อมกัน หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดไม่ยินยอมมายื่นคำขอแบ่งแยกก็ชอบที่จะไปใช้สิทธิร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินได้

๓. การจดทะเบียน “ขึ้นเงินจากจำนอง” หรือ “จำนองลำดับสอง” ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกแล้ว

เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร ต่อมาเจ้าของที่ดินได้รังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายโฉนด และมีการครอบการจำนองดังกล่าวในโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกแล้ว หาก

เจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินที่แบ่งแยกทั้งหมดมาจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เดิมสามารถทำได้ โดยจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง ครั้งที่ ๑” แต่หากจำนองเพื่อประกันหนี้ใหม่ ต้องจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับสอง”

หากเจ้าของที่ดินต้องการนำโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกดังกล่าวบางแปลงมาจำนอง เพื่อประกันหนี้เดิมหรือหนี้รายใหม่ โดยจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับสอง” ไม่สามารถจดทะเบียนประเภท “ขึ้นเงินจากจำนอง ครั้งที่ ๑” ได้ เนื่องจากการขึ้นเงินจากจำนองเป็นการเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว ซึ่งต้องขึ้นเงินจากจำนองในโฉนดที่ดินทุกแปลงตามสัญญาจำนองเดิมที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว

๔. การจดทะเบียนแบ่งแยก กรณีโฉนดที่ดินไม่ได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้

กรณีมิได้จดทะเบียนบรรยายส่วนที่ดินไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน หากเจ้าของทุกคนตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดิน แม้ผลการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของแต่ละคนได้รับแบ่งที่ดินไม่เท่ากัน ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานของผู้ขอแล้วไม่ปรากฏว่า ผู้ขอแบ่งสมยอมแบ่งปันแนวเขตกัน และไม่ได้เป็นการหลบเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ก็ชอบที่จะดำเนินการที่จะดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป แต่หากไม่สามารถแสดงหลักฐานได้ก็ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนส่วนให้ถูกต้องต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๗๗๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒)

๕. การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแปลงการยทรัพย์

เจ้าของที่ดินการยทรัพย์ขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจำยอมตามที่จดทะเบียนไว้เดิม ไม่ถือเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวก พนักงาน

เจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจดทะเบียนแบ่งแยกได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของสามารพยให้ความยินยอมแต่อย่างใด (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำยอมในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๕)

๖. จดทะเบียนขายระหว่างแบ่งแยกที่ดิน

เมื่อมีการยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งประสงค์ จะขายที่ดินระหว่างแบ่งกรรมสิทธิ์รวมสามารถทำได้ โดยก่อนจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่จะแจ้งผู้ขอรับโอนทราบและสอบสวนถึงความประสงค์ว่า จะขอสรวมสิทธิการรังวัดตามคำขอรังวัดของเจ้าของที่ดินเดิมหรือไม่ หากผู้ขอรับโอนไม่ต้องการสรวมสิทธิพนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ไว้เป็นหลักฐาน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๒.๒)

๗. จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินที่ติดจำนอง

กรณีที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้ความยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

การมอบอำนาจ

● ความหมาย

การมอบอำนาจ หมายถึง กรณีที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ตัวการ” แต่งตั้งบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ตัวแทน” โดยชัดแจ้ง หรือโดยปริยายให้อำนาจทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันได้

● กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องตัวแทนไว้ตามมาตรา ๗๙๗ ถึง มาตรา ๘๓๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕

● สำคัญ

- การมอบอำนาจ คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า ตัวการ มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ตัวแทน มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้นมีผลทางกฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตัวเอง
- การมอบอำนาจให้ทำกิจการใด ที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้น ก็ต้องเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขายที่ดินกฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้น การมอบอำนาจให้ขายที่ดินก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย โดยจะใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ต้องมีสาระสำคัญครบถ้วนที่พึงมีตามกฎหมาย แต่เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนถูกต้องโดยผู้นั้นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้รับมอบอำนาจไปทำการแทน

- หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน สำหรับที่ดินมี ๒ แบบ คือสำหรับที่ดินที่มีโฉนดแล้วแบบหนึ่ง ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดหรือสังหาริมทรัพย์อื่น (สิ่งปลูกสร้าง) อีกแบบหนึ่ง กับหนังสือมอบอำนาจสำหรับห้องชุด

- หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ ๒ แบบ สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้วแบบหนึ่ง กับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดอีกแบบหนึ่ง หากจะใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง

- บางเรื่องผู้มอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจจากทั้งสองฝ่าย
คือเป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนในกรณีเช่นนี้ผู้มอบอำนาจ
จะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่า ยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจ
เป็นผู้แทนอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา ๘๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์)

- การแก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงใหม่ เป็นการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินเพื่อให้ตรงตามสภาพความเป็นจริงตามเขตการปกครองที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินแปลงเดิม แม้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินจะยังไม่มีแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขแล้วก็ตาม แต่เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการตรวจและพิจารณาหนังสือมอบอำนาจกรณีมีการเปลี่ยนแปลงเครื่องหมายที่ดินให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่เจ้าของที่ดินมอบอำนาจให้บุคคลอื่น
ทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว แม้หนังสือมอบอำนาจจะระบุ
เลขโฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ตำบล หรืออำเภอ ตามโฉนดที่ดิน
ฉบับเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ได้มีการแก้ไขเครื่องหมายที่ดินให้ตรงกับโฉนดที่ดิน

ฉบับสำนักงานที่ดินก็ตาม หนังสือมอบอำนาจนั้นก็เป็นหนังสือมอบอำนาจให้ทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงเดียวกันและสามารถใช้ดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้นได้ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธ เพราะเหตุหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวระบุเครื่องหมายที่ดินไม่ตรงกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินโดยเด็ดขาด

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ผู้ขอนำมายื่นคำขอ และที่ระบุในหนังสือมอบอำนาจที่ผู้ขอนำมายื่นประกอบคำขอ ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้วหรือไม่ หากเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน ให้บันทึกการตรวจสอบเสนอผู้มีอำนาจสั่งการในหนังสือมอบอำนาจเพิ่มเติมว่า “ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....กับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....แล้วปรากฏว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน”

(๓) ให้แก้ไขเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่แก้ไขเครื่องหมายที่ดินแล้ว ตามระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดไว้ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้ขอจดทะเบียนตรวจสอบเครื่องหมายที่ดินในโฉนดที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงว่าเครื่องหมายที่ดินถูกต้องตรงกันหรือไม่ด้วย

(๔) กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวข้างต้น โดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๔๘๙ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖)

- กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา กรณีการตรวจหนังสือมอบอำนาจ

ให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ ว่าให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความละเอียดรอบคอบโดยยึดระเบียบกฎหมายของทางราชการ และถึงแม้ระเบียบกรมที่ดินจะกำหนดให้มีการทำบันทึกรับรองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการทำนิติกรรมก็ตาม บทบัญญัติดังกล่าวไม่อาจตีความในลักษณะเป็นการลดหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินในการที่ต้องตรวจสอบลงมาได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๔๐๓ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

- กรณีที่ผู้มอบอำนาจทำหนังสือมอบอำนาจในต่างประเทศ แต่ผู้รับมอบอำนาจอ้างว่าประเทศหรือเมืองที่ผู้มอบอำนาจมีถิ่นที่อยู่ไม่มีสถานทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค หรือมีแต่อยู่ห่างไกลไม่สะดวก หรือถ้าจะต้องดำเนินการให้มีการรับรองจะต้องเสียค่าใช้จ่ายมากทำให้ผู้มอบอำนาจได้รับความเดือดร้อน โดยที่ระเบียบกรมที่ดินใช้คำว่า “ควร” กรณีที่หนังสือมอบอำนาจไม่มีผู้รับรอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถใช้ดุลพินิจสอบสวนและพิจารณาได้ว่าหนังสือมอบอำนาจเชื่อถือได้หรือไม่ ดังนั้น จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนหรือพิสูจน์โดยวิธีอื่น หรือให้ผู้รับมอบอำนาจและคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบันทึกรับรองความเสียหายอันจะพึงเกิดจากการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อประกอบการพิจารณาว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใด กรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เป็นผู้ที่มีอำนาจปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว

สำหรับกรณีที่ผู้มอบอำนาจอยู่ต่างประเทศแต่ได้มอบอำนาจไว้ในขณะที่อยู่ในประเทศไทย มิใช่กรณีที่จะต้องให้สถานทูต สถานกงสุล โนตารีพับลิค (Notary Public) หรือบุคคลซึ่งกฎหมายแห่งท้องถิ่นซึ่งระบุให้เป็นผู้มีอำนาจเป็นพยานในเอกสารเป็นผู้รับรอง ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจและระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔

● **การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม**

ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีการมอบอำนาจมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของตัวการและตัวแทน ตลอดจนความสมบูรณ์ของการมอบอำนาจด้วย ซึ่งแยกเป็น ๒ กรณี คือ

๑. ความสามารถของตัวการและตัวแทน

(๑) ความสามารถของตัวการ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจหรือความสามารถในอันที่จะกระทำการตามที่ตนจะมอบหมายนั้นได้ด้วยตัวเอง

(๒) ความสามารถของตัวแทน การกระทำของตัวแทนกฎหมายถือเสมือนหนึ่งว่าเป็นการกระทำของตัวการเองและหากตัวการคนใดใช้บุคคลผู้ไร้ความสามารถเป็นตัวแทนท่านว่าตัวการคนนั้นย่อมต้องผูกพันในกิจการที่ตัวแทนกระทำ (มาตรา ๗๘๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) บุคคลที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะก็เป็นผู้รับมอบอำนาจได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๘/๒๕๐๖)

๒. ขอบเขตอำนาจของตัวแทน

(๑) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจเฉพาะการ มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างตามที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น (มาตรา ๘๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

(๒) ตัวแทนได้รับมอบอำนาจทั่วไป ตามมาตรา ๘๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีอำนาจที่จะกระทำการใด ๆ ในทางจัดการแทนตัวการได้ทุกอย่าง เว้นแต่

- ขายหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์
- ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป
- ให้
- ประนีประนอมยอมความ
- ยื่นฟ้องต่อศาล
- มอบข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการพิจารณา

หากตัวแทนรับมอบอำนาจทั่วไปจะกระทำการกิจการทั้ง ๖ อย่างดังกล่าว จะต้องได้รับมอบอำนาจเฉพาะการจากตัวการก่อน เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจำหน่ายสิทธิอันสำคัญของตัวการ

● การระงับสิ้นไปของสัญญาตัวแทน

สัญญาตัวแทนอาจจะระงับสิ้นไปได้ ๒ ทาง คือ

๑. โดยการกระทำของคู่สัญญาเอง

- (๑) ตัวการและตัวแทนตกลงเลิกสัญญากันเอง
- (๒) ตัวแทนบอกเลิกการเป็นตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- (๓) ตัวการถอนอำนาจตัวแทน (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

๒. โดยผลของกฎหมาย

- (๑) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาของสัญญาตัวแทน
- (๒) เมื่อตัวแทนกระทำการกิจการเสร็จตามที่มอบหมาย

(๓) เมื่อวัตถุประสงค์ของกิจการที่ให้ไปทำนั้นกลายเป็น
พ้นวิสัยหรือผิดกฎหมาย

(๔) เมื่อตัวกรหรือตัวแทนตาย ตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ
หรือล้มละลาย (มาตรา ๘๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)