

การอายัดที่ดิน

● ความหมาย

อายัดที่ดิน หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เกี่ยวกับที่ดินไว้ซึ่งระยะเวลาหนึ่ง

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน

● หลักการ

มาตรา ๘๓ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินใดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ได้มีความประสงค์จะขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอได้นำมาแสดงแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือก็ให้รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ส่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า การอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัดนั้น และแจ้งให้ผู้ขออายัดทราบ

๑. องค์ประกอบและสาระสำคัญการอายัดที่ดิน

- องค์ประกอบ

คำว่า “อายัด” ตามมาตรานี้ หมายถึง การขอให้ระงับการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไว้ชั่วคราวหนึ่ง

คำว่า “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้มีส่วนได้เสีย ในที่ดินอันอาจจะฟ้องร้องบังคับให้เจ้าของที่ดินทำการจดทะเบียน หรือบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแก่ตนได้

ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน ตัวอย่างเช่น ผู้ทำสัญญา จะซื้อจะขายที่ดิน ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ ทายาทของเจ้ามรดก ผู้รับค้ำประกันให้ที่ดิน หรือสามีในกรณีที่เกี่ยวกับ สมรส เป็นต้น และต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดนั้นโดยตรง

“อันอาจจะฟ้องบังคับ” พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัด ไม่ต้องพิจารณาสอบสวนลึกซึ้งไปถึงว่า ผู้ขออายัดฟ้องคดีแล้วจะแพ้ หรือชนะ เมื่อผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะนำคดีขึ้นสู่ศาล เพื่อขอบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้แล้ว เจ้าหน้าที่ก็จะต้องรับอายัดไว้

“การจดทะเบียน” หมายถึง การจดทะเบียนที่หลักฐาน ของผู้มีสิทธิลงไปโฉนดที่ดิน เช่น การจดทะเบียนขาย ให้ จำนอง หรือขายฝาก เป็นต้น

“การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน” หมายถึง การเปลี่ยนแปลงรายการจดทะเบียนที่ได้จดลงไปแล้วในโฉนดที่ดิน อาจเป็นการเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน จาก นาย ก. เป็น นาย ข. หรือเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ ๓ คน เหลือ ๒ คน หรือเพิ่มเป็น ๔ คน ก็ได้แล้วแต่กรณี นอกจากนี้การเปลี่ยนประเภทการจดทะเบียน เช่น จาก “ขาย” เป็น “โอนมรดก” หรือจากประเภท “โอนมรดก” เป็น “การได้มาโดยการครอบครอง” ก็อาจเป็นได้ ซึ่งเป็นเรื่องที่ศาล ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงหลังจากได้มีการอายัดและ ฟ้องคดีกันแล้ว

การอายัดตามมาตรานี้ แม้กฎหมายจะไม่ได้เขียน ไว้ชัดเจนว่าห้ามมิให้อายัดหลังจากฟ้องคดีแล้วก็ตาม ในทางปฏิบัติ เมื่อคดีขึ้นสู่ศาลแล้ว ก็เป็นเรื่องของคู่ความที่จะใช้อำนาจศาลขอให้

อายัดหรือยึดทรัพย์สินตามกระบวนการวิธีพิจารณาความแพ่ง คู่ความจะมาใช้สิทธิตามมาตรา ๘๓ โดยไม่ขอให้ศาลสั่งหาได้ไม่ ฉะนั้น การอายัดตามมาตรานี้ จะทำได้ก่อนฟ้องศาลเท่านั้น ถ้อยคำในบทบัญญัติมาตรา ๘๓ จะเห็นเจตนารมณ์ได้ว่า ต้องการให้อายัดไว้ก่อนเพื่อจะไปฟ้องศาล และเมื่อฟ้องแล้วก็เป็นเรื่องของศาลที่จะดำเนินการกระบวนการพิจารณาต่อไปจนถึงที่สุด

-สาระสำคัญการอายัดที่ดิน

(๑) ให้สิทธิแก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ยื่นคำขออายัดที่ดิน

(๒) การยื่นคำขออายัดที่ดิน ต้องยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมแสดงเอกสารหลักฐานประกอบคำขออายัดที่ดิน

(๓) กรณีที่จะรับอายัดต้องเป็นกรณีและผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

(๔) การสั่งรับอายัดไว้มีกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอายัด

(๕) เมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันสั่งรับอายัด การอายัดสิ้นสุด และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

(๖) ในการพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัด เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะ อธิบดีกรมที่ดินไม่อยู่ในฐานะที่จะสั่งรับหรือไม่รับอายัดที่ดินหรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับหรือไม่รับอายัดที่ดินได้

(๗) เมื่อผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า คำสั่งรับอายัดของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้สอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็นและเชื่อได้ว่าคำสั่งที่รับอายัดไว้นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ให้สั่งยกเลิกการอายัดได้

(๘) การสั่งรับอายุัดหรือไม่รับอายุัด หรือคำสั่งยกเลิกอายุัด ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลจึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย

๒. หลักเกณฑ์การพิจารณาคำขออายุัดที่ดิน

(๑) ทรัพย์ที่ขออายุัดได้ มีได้แต่เฉพาะที่ดินเท่านั้น

(๒) ประเด็นที่ขออายุัดจะต้องยังไม่มีกรณียื่นคำฟ้องต่อศาลแล้ว แต่ถ้าได้มีการยื่นฟ้องต่อศาลแล้ว ก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุัดได้ เป็นเรื่องที่มีส่วนได้เสียจะไปขอให้ศาลสั่งอายุัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สำหรับในทางปฏิบัติแม้ผู้ขอจะได้อื่นฟ้องต่อศาลแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้มายื่นขออายุัดเจ้าพนักงานที่ดินก็ต้องรับคำขอแล้วพิจารณาสั่งไม่รับอายุัด ไม่ใช่ว่าต้องปฏิเสธคำขอ

กรณีที่ผู้ขออายุัดนำคำฟ้องมาแสดงประกอบ จะต้องพิจารณาว่าคำฟ้องกับกรณีที่ขออายุัดเป็นกรณีเดียวกันหรือไม่ ถ้าเป็นกรณีเดียวกันก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุัดได้ แต่ถ้าเป็นคนละกรณีก็ต้องพิจารณาว่าการขออายุัดนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายุัดได้หรือไม่

(๓) ผู้ขออายุัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายุัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยมีหลักฐานมาแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายุัด แต่ไม่รวมถึงพยานบุคคล

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจากหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายุัดนำมาแสดงเท่านั้น โดยไม่อาจสอบสวนพยานบุคคลหรือเจ้าของที่ดินที่ถูกขออายุัดได้แต่อย่างใด

๓. สาระสำคัญในคำขออายัด

การรับคำขออายัดเป็นขั้นตอนที่สำคัญของการพิจารณา
รับอายัดที่ดิน ดังนั้น ในคำขออายัดควรมีสาระสำคัญในคำขอเพื่อการ
พิจารณา ดังนี้

(๑) ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัด
อย่างไร

(๒) การมีส่วนได้เสียนั้นมีผลโดยตรงกับที่ดินที่ขออายัด
และอาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้หรือไม่

(๓) มีหลักฐานอะไรมาแสดงประกอบคำขอ

(๔) มีความจำเป็นอย่างไรจึงขออายัด

(๕) เมื่ออายัดแล้วจะไปฟ้องเป็นคดีต่อศาลในประเด็นใด

(๖) ถ้าที่ดินที่ขออายัดได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอก
แล้วจะฟ้องบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ ถ้าฟ้องจะฟ้องในประเด็นใด
มีเหตุผลอย่างไร

(๗) การขออายัดต้องยื่นคำขออายัด ณ สำนักงานที่ดิน
ท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

เอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำไปแสดงประกอบ
คำขออายัด ต้องใช้ต้นฉบับพร้อมสำเนาที่ผู้ขออายัดลงลายมือชื่อรับรอง
ความถูกต้อง ตามข้อ ๑๓ วรรคท้าย ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครอง

คำสั่งรับ หรือไม่รับอายัด หรือการสั่งยกเลิก
การอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็น
การใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิ
ของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติ
วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์
หรือโต้แย้งคำสั่งได้ และเนื่องจากมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มิได้กำหนดขั้นตอน หรือระยะเวลาในการอุทธรณ์หรือโต้แย้งไว้เป็นการเฉพาะ การจัดทำคำสั่งจึงต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ ให้คู่กรณีทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจ พิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามนัยมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๗๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๙)

๕. การอายัดห้องชุด

โดยที่มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและกฎกระทรวงที่ออกตาม บทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม ดังนั้น การอายัดห้องชุดจึงต้องนำหลักเกณฑ์ อายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับการอายัด ห้องชุดด้วย

● แนวทางปฏิบัติ

๑. การขอระงับการทำนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างภาษีอากร
กรณีเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับสำเนาคำสั่งยึดหรืออายัดอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากรจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายัดและปิดปะคำสั่งห้ามโอนเสมือนได้รับต้นฉบับคำสั่งยึดหรืออายัดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๙ เสร็จแล้วแจ้งผลการดำเนินการให้สำนักงานสรรพากรพื้นที่นั้นทราบเป็นการประสานงานพร้อมทั้งแจ้งไปด้วยว่า ให้จัดส่งต้นฉบับคำสั่งยึด อายัด ดังกล่าวมาให้โดยเร็ว เมื่อได้รับคำสั่งยึด อายัดที่ดินจากสำนักงานสรรพากรพื้นที่แล้ว ให้เก็บรวบรวมสำเนาคำสั่งที่ส่งมาด้วยเข้าไว้ในสารบบที่ดินโดยไม่ต้องบันทึกอายัดซ้ำอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๑๙๙๕๑ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑)

๒. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองกรณีที่ดินถูกยึดหรืออายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนอง ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้บุคคลอื่น มีผลให้สิทธิการรับจำนองที่ดินตกแก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องตามมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้รับจำนอง (ผู้โอน) และผู้รับโอน มีความประสงค์จะจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จำนอง เพื่อผู้รับโอนจะได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกตามมาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากอธิบดีกรมสรรพากรได้สั่งยึดหรืออายัดที่ดินที่จำนองนั้น ซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้ต้องรับผิดชอบภาษีอากรไว้ก่อนแล้วตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี

ได้แจ้งคำสั่งศาลให้ยึดหรืออายัดที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนองนั้นไว้ก่อนแล้ว ตามมาตรา ๒๕๔ และมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยที่การโอนสิทธิการรับจำนองมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งสิทธิการรับจำนองในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนต่อไปได้ และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้แจ้งการโอนสิทธิการรับจำนองนั้นไปให้หน่วยงานที่สั่งยึดหรืออายัดทราบด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๘๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๖)

๓. การขออายัดหรือระงับการจดทะเบียนกรณีอื่น ๆ

(๑) การขอให้ระงับการจดทะเบียนที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างราชกรรรวงทุกข์ และทูลเกล้าฯ ถวายฎีกา

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สั่งการจะสั่งให้ระงับการโอน กล่าวคือ ยึดหรืออายัดที่ดินจะต้องมีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เช่น ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือตามที่ศาลสั่งยึดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งจึงจะกระทำได้ สำหรับกรณีที่สำคัญงานคณะกรรมการตรวจและติดตามการปฏิบัติราชการ สำนักนายกรัฐมนตรี ขอความร่วมมือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับนายทุนเงินกู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ราชกรรรวงกำลังร้องเรียนขอความเป็นธรรมต่อรัฐบาลและทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาต่อพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวไว้ก่อนจนกว่าจะมีการสั่งการจากผู้ซึ่งรัฐบาลแต่งตั้งให้เป็นผู้ดำเนินการ โดยแจ้งให้ผู้ขอโอนและผู้รับโอนทราบถึงเหตุผลความจำเป็นตามควรแก่กรณี และแจ้งให้ทราบด้วยว่าการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งยังอยู่ระหว่างพิพาทกันนั้น ไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจในการยึดหรืออายัดไว้ จึงไม่อาจระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ แต่อย่างไรก็ดีพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรให้ความร่วมมือเท่าที่จะไม่ขัดต่อ

ระเบียบและกฎหมาย โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงที่พิพาททราบถึงเหตุที่มีราษฎรร้องทุกข์หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่ หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยังคงยืนยันให้จดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะระงับการจดทะเบียนได้ แต่ก็ควรบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้ในเรื่องให้ปรากฏเป็นหลักฐานเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนให้ไป (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๐๗๑๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๖)

(๒) การอายัดที่ดินของพนักงานสอบสวน

กรมตำรวจ (เดิม) ได้พิจารณาว่า ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญามาตรา ๘๕ ให้อำนาจพนักงานสอบสวนยึดสิ่งของต่าง ๆ ที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานไว้ได้จนกว่าคดีถึงที่สุด และในมาตรา ๑๓๒ (๔) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาคงมียอำนาจเพียงยึดไว้ซึ่งสิ่งของที่มิใช่เป็นความผิด หรือได้มาโดยการกระทำผิด หรือได้ใช้หรือสงสัยว่าได้ใช้ในการกระทำความผิดที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานได้ไว้เท่านั้น ส่วนตามประมวลกฎหมายอาญาให้ศาลมีอำนาจริบทรัพย์สินนั้นตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา ๓๒ ถึงมาตรา ๓๔ แต่ไม่มีบทบัญญัติให้อำนาจพนักงานสอบสวนอายัดทรัพย์สินได้ การที่พนักงานสอบสวนแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินอายัดโฉนดที่ดินและการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินในคดีไว้ก่อนจนกว่าคดีจะถึงที่สุดนั้นจึงกระทำไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๓๙๙๙ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๓๑)

(๓) ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การขอให้ชะลอหรือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินเป็นการรอนสิทธิเจ้าของที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะชะลอหรือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินได้จึงต้องมีกฎหมายให้อำนาจให้กระทำได้ หรือผู้ที่ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรืออายัดที่ดินจะต้องเป็นผู้ที่กฎหมาย

ให้อำนาจในการสั่งการให้สามารถโอนสิทธิเจ้าของที่ดินได้เท่านั้น เช่น การอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การสั่งยึด หรืออายัดของศาลตามมาตรา ๒๕๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรือการอายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร เป็นต้น มิฉะนั้นแล้ว การดำเนินการไปโดยไม่มีอำนาจตามกฎหมายจะเป็นการ ละเมิดและอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินได้ ดังนั้น หาก ส.ป.ก. ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน รายใดที่ผิดสัญญาตกลงจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. แล้ว ให้ ส.ป.ก. ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดย ส.ป.ก. ต้องนำเอกสาร หลักฐานที่แสดงว่า ส.ป.ก. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ได้อันอาจ จะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สอบสวน จากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงในขณะยื่นคำขออายัด และใช้ดุลพินิจพิจารณาสั่งรับหรือไม่รับอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียนได้ก็จะมีคำสั่งรับอายัดไว้ ดังนี้ หากมีบทบัญญัติของ กฎหมายใดให้อำนาจ ส.ป.ก. ยึดหรืออายัด หรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในที่ดินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ ส.ป.ก. ไว้แล้ว ก็สามารถ แจ้งการอายัดที่ดินหรือแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามกฎหมาย ดังกล่าวไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ได้โดยตรง (สารบบ เลขที่ ๑๐๐๒ - สมท.)

๔. การขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ

(๑) กรณีมีผู้ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้มอบอำนาจไว้ ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้และแจ้งให้ผู้ร้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบและดำเนินการ เพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือมอบอำนาจเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจะรับคำร้องไว้พิจารณาได้ โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้เป็นหลักฐานในคำร้อง และให้เก็บคำร้องไว้ในแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บรวมไว้ในสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือแจ้งมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้นั้นทราบโดยอนุโลมตามความใน (๑) พร้อมส่งหนังสือที่ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจคืน โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันนั้น หรือวันรุ่งขึ้นเป็นอย่างช้า

กรณีตาม (๑) และ (๒) ไม่ให้เจ้าหน้าที่รับทราบหรือรับรู้หากมีการขอจดทะเบียนตามหนังสือมอบดังกล่าว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๓๗๕๖ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐)

๕. การขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บเอกสารการผิณฑไว้

(๑) เมื่อมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานเกี่ยวกับการผิณฑ หรือแจ้งให้ทราบการผิณฑเกี่ยวกับที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างของคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง หรือให้เก็บหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารต่าง ๆ ไว้ในสารบบที่ดิน ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งในคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เป็นเรื่องของคู่กรณีที่จะต้องไปว่ากล่าวกันเอง โดยให้บันทึกผู้ร้อง

รับทราบไว้ในคำร้องพร้อมทั้งยื่นเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ให้แก่ผู้ร้องไป ส่วนคำร้องให้เก็บเข้าแฟ้มงานสารบรรณตามปกติ โดยไม่ต้องเก็บเข้าสารบบที่ดิน

(๒) กรณีมีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้นั้นทราบโดยเร็วอนุโลมตามความใน (๑) พร้อมส่งหนังสือและหลักฐานคืนผู้ที่แจ้งมานั้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๙๖๓ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๑)

๖. การขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บคำสั่งศาลที่สั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถไว้ในสารบบที่ดิน

โดยที่ตามมาตรา ๒๘ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้ประกาศคำสั่งศาลที่สั่งให้บุคคลใดเป็นคนไร้ความสามารถในราชกิจจานุเบกษา ประกอบกับก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ดังนั้น เมื่อมีผู้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้บุคคลใดเป็นคนไร้ความสามารถมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลซึ่งศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีอายุไว้เพื่อตรวจสอบ แต่ไม่ถือว่าเป็นการอายัดตามกฎหมาย เพียงแต่หมายเหตุให้ทราบว่า เจ้าของที่ดินถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หากจะมีการทำนิติกรรมใด ๆ ให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการแทน และนิติกรรมใดที่ผู้อนุบาลกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลอนุญาต ก็จะต้องให้ผู้อนุบาลมาดำเนินการและได้รับอนุญาตจากศาลก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๒๘/ว ๐๕๕๖๔ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๔)

๗. แนวทางปฏิบัติที่น่าสนใจอื่น ๆ

(๑) เจตนาธรรมเนียมของการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินไว้ชั่วคราว จึงมีลักษณะเป็นการรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ในการพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๓ จึงกำหนดไว้ชัดเจนว่า ในการพิจารณาสั่งรับอายัดหรือไม่รับอายัดเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินโดยเฉพาะ และกรณีที่จะรับอายัดได้ต้องปรากฏว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันกับที่ดินแปลงที่ขออายัดโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงประกอบคำขออายัด หากพิจารณาเอกสารหลักฐานแล้วเห็นว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้จึงจะรับอายัด แต่ถ้าไม่มีเอกสารหลักฐานหรือเอกสารหลักฐานนั้นฟังไม่ได้ว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็สั่งไม่รับอายัด

(๒) การอายัดที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ดินมีการอายัดอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (เดิม) กำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ยื่นฟ้องมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอายัด การอายัดย่อมมีผลต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอายัด หรือมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด

(ที่ใช้อยู่ในขณะนั้น) แม้ปัจจุบันการอายุัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมก็ตาม หากพนักงานเจ้าหน้าที่รับอายุัดที่ดินไว้ตามมาตรา ๘๓ (เดิม) ผลของการอายุัดก็ยังคงสมบูรณ์อยู่ต่อไป ดังนั้น หากในฐานะเจ้าของที่ดินซึ่งได้ถูกอายุัดตามกฎหมายเดิมไว้ ต้องการที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่น จะต้องนำคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีที่มีการขออายุัดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกการอายุัดดังกล่าวเสียก่อน จากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ต่อไปได้ หากไม่ดำเนินการตามนัยดังกล่าวแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจยกเลิกการอายุัดและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปได้

(๓) การถอนอายุัดและการจำหน่ายบัญชีอายุัด กรณีศาลสั่งอายุัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เดิม) กรณีที่ดินมีการอายุัดอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (เดิม) ซึ่งกำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายุัดที่ดินแล้ว ถ้าผู้ขอได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องและสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายุัดมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่รับอายุัด การอายุัดย่อมมีผลต่อไปจนกว่าศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้ยกคำฟ้องที่ขอบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและคดีถึงที่สุดแล้ว หรือศาลสั่งให้ถอนการอายุัดตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ เรื่อง การอายุัดที่ดิน ข้อ ๑๗ (๒) และ (๔) ที่ใช้อยู่ในขณะนั้น เมื่อศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดในคดีที่มีการขออายุัดแล้ว หากผลของคำพิพากษาศาลฎีกานั้นทำให้การอายุัดสิ้นสุดลง ก็ชอบที่จะดำเนินการบันทึกการอายุัดสิ้นสุดโดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวซึ่งเป็นคำสั่งที่ใช้อยู่ในขณะนั้นได้

(๔) การดำเนินการกรณีมีรายการอายุัดเกิน ๑๐ ปี กรณีมีรายการอายุัดที่ศาลสั่งยึดหรืออายุัดที่ดิน หรือผู้มีอำนาจสั่งยึด

หรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมายอื่นนานเกินกว่าสิบปี หรือมีรายการอายัดค้างบัญชีเป็นเวลานาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือสอบถามไปยังศาลหรือผู้มีส่วนจั่นก่อนว่า การอายัดดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้วหรือไม่ หากการอายัดนั้นได้สิ้นสุดแล้วจึงพิจารณาดำเนินการจำหน่ายบัญชีอายัดต่อไป และสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ยกเลิกข้อมูลที่บ้านที่การอายัดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ให้ถูกต้องตรงกันด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๙๙๕ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๕)

(๕) กรณีมีหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือขอให้แจ้งคู่กรณีที่ยจดทะเบียนทราบว่าจะสงฆ์ทรัพย์สินที่มีการฟ้องในศาล กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด หรือกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยจดทะเบียนทราบว่าจะสงฆ์ทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมีได้ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ประกอบกับไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดบัญญัติรองรับให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ดังนั้น กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด และกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยจดทะเบียนทราบว่าจะสงฆ์ทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถดำเนินการตามความประสงค์ของผู้แจ้งทั้งสองกรณีได้ เนื่องจากการกระทำใด ๆ จะต้องอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมาย หากไม่มีกฎหมายใดบัญญัติ

รองรับอำนาจไว้ เจ้าหน้าที่ของรัฐย่อมไม่สามารถดำเนินการได้ ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าว เป็นการกระทบสิทธิของผู้มีชื่อ ในทางทะเบียนหรือคู่กรณีที่เกี่ยวข้องและเกิดการหลีกเลี่ยงการบังคับใช้ กฎหมายได้ (สารบบเลขที่ ๙๑๘ - สมท./บันทึกสำนักกฎหมาย ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๔๘๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕)